

## **Vorlage an den Landrat**

---

Titel: **Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten**  
Datum: 13. Dezember 2016  
Nummer: 2016-403  
Bemerkungen: [Verlauf dieses Geschäfts](#)

---

Links:

- [Übersicht Geschäfte des Landrats](#)
- [Hinweise und Erklärungen zu den Geschäften des Landrats](#)
- [Landrat / Parlament des Kantons Basel-Landschaft](#)
- [Homepage des Kantons Basel-Landschaft](#)

---

## **Vorlage an den Landrat**

**2016/403**

### **Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten**

vom 13. Dezember 2016

#### **Inhaltsverzeichnis**

1.	Ausgangslage	2
2.	Kommentar zu den einzelnen Gesetzesbestimmungen	3
3.	Regulierungsfolgeabschätzung	12
4.	Finanzielle Auswirkungen	12
5.	Vernehmlassungsergebnisse	13
6.	Überarbeitete Gesetzesbestimmungen mit Kommentar	24
7.	Parlamentarische Vorstösse	32
8.	Antrag	32
9.	Anhang	33

## 1. Ausgangslage

Das ursprüngliche Raumplanungsgesetz des Bundes vom 22. Juni 1979 (SR 700, RPG) hat in Art. 5 unter dem Titel „Ausgleich und Entschädigung“ vorgesehen, „Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen“. Im Kanton Basel-Landschaft hat man im Rahmen der Revision des Baugesetzes vom 15. Juni 1987 einen Anlauf genommen, besagte Bundesbestimmung durch ein kantonales Planungsmehrwertabgabegesetz umzusetzen. Anlässlich der Beratung im Landrat hat dieser am 13. November 1997 beschlossen, auf die Vorlage nicht einzutreten (vergl. Auszug aus dem Protokoll der Landratssitzung vom 13. November 1997, Vorlage 94/61, S. 24 ff.). Die bundesrechtliche Vorgabe wurde damit nicht umfassend umgesetzt. In der Tat haben nur vereinzelt Kantone (z.B. Basel-Stadt, Neuenburg) die seinerzeitige bundesrechtliche Vorgabe zum Mehrwertausgleich umgesetzt.

Im Rahmen einer am 15. Juni 2012 beschlossenen Teilrevision des RPG, in der Referendumsabstimmung vom Stimmvolk am 3. März 2013 angenommen, wurden die Bestimmungen zur Mehrwertabgabe in Art. 5 Abs. 1<sup>bis</sup> - 1<sup>sexies</sup> RPG konkretisiert. Das Bundesrecht enthält neu folgende Vorgaben an die kantonale Gesetzgebung:

- Planungsvorteile sind mit einem Satz von mindestens 20% abzugelten;
- der Vorteilsausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig;
- mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden müssen ausgeglichen werden;
- der Ertrag aus der Abgeltung von Planungsvorteilen ist für Planungsnachteile, die einer Enteignung gleichkommen, zu verwenden, oder aber für weitere Massnahmen der Raumplanung, insbesondere für die Erhaltung geeigneten Kulturlandes und Massnahmen zur besseren Flächennutzung;
- die Mehrwertabgabe ist bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer in Abzug zu bringen.

### Art. 5 Abs. 1<sup>bis</sup> - 1<sup>sexies</sup> RPG lautet wie folgt:

*1<sup>bis</sup> 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<sup>ter</sup> 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<sup>bis</sup>, verwendet.*

*1<sup>quater</sup> 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.*

*1<sup>quinquies</sup> Das kantonale Recht kann von der Erhebung der Abgabe absehen, wenn:*

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

<sup>1sexies</sup> *Die bezahlte Abgabe ist bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug zu bringen.*

In den Übergangsbestimmungen der Teilrevision des RPG vom 15. Juni 2012 wird verlangt, dass die Kantone innert fünf Jahren nach Inkrafttreten der Teilrevision den Vorteilsausgleich gesetzlich regeln. Wenn dies nicht fristgerecht erfolgt, darf keine neue Bauzone ausgeschrieben werden. Dadurch wird Druck auf die Kantone ausgeübt, die neuen bundesrechtlichen Vorschriften, die per 1. Mai 2014 in Kraft gesetzt worden sind, effektiv auch umzusetzen.

Dem Regierungsrat ist es ein Anliegen, zeitgerecht eine Mehrwertabgabegesetzgebung nach den Vorgaben des Bundesrechts in Kraft zu setzen, damit das faktische Einzonungsverbot gemäss den Übergangsbestimmungen (Art. 38a Abs. 4 und 5 RPG) auf dem Gebiet des Kantons Basel-Landschaft nicht zum Tragen kommt.

Die Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 (SGS 100, KV) schreibt vor, dass die Einführung neuer kantonaler Steuern einer Verfassungsänderung bedarf (vergl. § 131 Abs. 2 KV). Bei einer Abgabe für Planungsmehrwerte handelt es sich nicht um eine Steuer, welche auf Verfassungsstufe eingeführt werden müsste. Eine Mehrwertabgabe hat zwar gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung Berührungspunkte zur Grundstückgewinnsteuer, unterscheidet sich aber im wesentlichen Punkt von einer echten Steuer, weil für diese begriffswesentlich ist, dass sie voraussetzungslos geschuldet ist, was bei der Abgeltung eines besonderen Planungsvorteils gerade nicht der Fall ist; insofern handelt es sich gemäss Bundesgericht um eine Kausalabgabe (BGE 121 II 143). Man spricht bei solchen Mehrwertabgaben auch von kostenunabhängigen Kausalabgaben (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Auflage, Rz 2871). Weil somit mit der Mehrwertabgabe keine eigentliche neue kantonale Steuer eingeführt wird, erübrigt sich eine Verfassungsanpassung, es genügt eine Regulierung auf formeller Gesetzesstufe.

Der Regierungsrat hat sich dafür entschieden, eine Mehrwertabgaberegulierung nicht im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (SGS 400, RBG) zu treffen, sondern dafür dem Landrat ein eigenständiges Gesetz vorzuschlagen. Dieses Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten wird nachstehend kommentiert.

## **2. Kommentar zu den einzelnen Gesetzesbestimmungen**

### **§ 1 Zweck**

<sup>1</sup> *Die Mehrwertabgabe gleicht erhebliche Vorteile angemessen aus, die durch Planungen entstehen.*

<sup>2</sup> *Der beim Kanton anfallende Ertrag aus der Mehrwertabgabe wird in erster Linie zur Abgeltung für Eigentumsbeschränkungen verwendet, die durch Planungen auf Kantonsgebiet erfolgen und einer Enteignung gleichkommen.*

<sup>3</sup> *Im Aussenverhältnis gegenüber der Grundeigentümerschaft entschädigungspflichtige Gemeinden können beim Kanton einen Rückerstattungsantrag stellen, sofern die entschädigungspflichtige Planung auf Anweisung des Kantons zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen erfolgt ist.*

<sup>4</sup> *Die darüber hinausgehenden Erträge des Kantons können auch für Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung gemäss § 106a der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17.*

Mai 1984<sup>1</sup> und für Massnahmen zur Kulturlanderhaltung und zur besseren Nutzung von Flächen in Bauzonen oder für weitere Massnahmen der Raumplanung verwendet werden.

<sup>5</sup> Die Erträge der Gemeinden sind, soweit sie nicht auf Basis eines Vertrages projektorientiert eingesetzt werden, für Massnahmen zur Kulturlanderhaltung und zur besseren Nutzung von Flächen in Bauzonen oder für weitere Massnahmen der Raumplanung zu verwenden.

<sup>6</sup> Die Entschädigungspflicht für Planungsnachteile richtet sich nach den Vorschriften des Gesetzes vom 19. Juni 1950<sup>2</sup> über die Enteignung.

<sup>7</sup> Der Mehrwertausgleich für planerische Massnahmen, die auch Wald umfassen, richtet sich im Umfang der Rodungsbewilligung nach Massgabe von § 3 des Kantonalen Waldgesetzes vom 11. Juni 1998<sup>3</sup>.

Mit der Zwecksetzung soll klar stipuliert werden, dass nur erhebliche Planungsvorteile abgegolten werden müssen, und dies in einem angemessenen Umfang. Dadurch soll vermieden werden, dass sich die mit Mehrwertabgabenerhebungen verbundenen Diskussionen auf unzählige Klein- und Kleinstfälle auswirken, bei deren Behandlung Aufwand und Ertrag in einem krassen Missverhältnis stehen.

Überdies wird der prioritäre Verwendungszweck der beim Kanton anfallenden Mehrwertabgabe klar vorgegeben, nämlich der Ausgleich von Planungsnachteilen, welche einer Enteignung gleichkommen und somit eine Entschädigungspflicht des planenden Gemeinwesens begründen (Absatz 3). Die beim Kanton anfallenden weiteren Erträge können auch für Massnahmen verwendet werden, die zur Umsetzung der Massnahmen zur Förderung des selbst genutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus gemäss § 106a KV beschlossen werden (Absatz 4)<sup>4</sup>. Die darüber hinausgehenden Erträge sind gemäss den Vorgaben der Bundesgesetzgebung zu verwenden, nämlich für Massnahmen zur Kulturlanderhaltung und zur besseren Flächennutzung. Das Bundesrecht sieht als weiteren Verwendungszweck noch „weitere raumplanerische Massnahmen“ vor, was ein sehr weit gefasster schwammiger Begriff ist und ein breites Spektrum eröffnet. Dieses kann in den Fondsreglementsbestimmungen zur Verwendung der Mehrwertabgabe näher konkretisiert werden.

Führen Planungsnachteile zu Minderwertentschädigungen, so hat der Kanton Basel-Landschaft dafür das kantonale Enteignungsgesetz als Rechtsgrundlage, worauf in Absatz 6 von § 1 des Gesetzesentwurfs explizit verwiesen wird.

Das basellandschaftliche Waldgesetz enthält eine Spezialregelung für Vorteile durch Rodungsbewilligungen, die bundesrechtskonform ist und eigenständig bleiben soll (Absatz 7).

## **§ 2 Abgabepflichtige Planungen**

<sup>1</sup> Als grundsätzlich eine Abgabepflicht auslösende Planungen gelten

a. die neue Zuweisung von Boden zu einer Bauzone;

<sup>1</sup> SGS 100, GS 29.276

<sup>2</sup> SGS 410, GS 20.169

<sup>3</sup> SGS 570, GS 33.0486

\* Es wurde ein Rechtsgutachten in Auftrag gegeben zur Klärung der Frage, ob dieser Verwendungszweck bundesrechtskonform ist. Die Konformität wurde im Gutachten von Prof. Beat Stalder und Prof. Felix Uhlmann vom 7. Juni 2016 bestätigt.

- b. *Mehrnutzungen, die im Rahmen einer Sondernutzungsplanung, einer Teilzonenplanung oder einer Aufzonung für bestimmte Bauzonen entstehen, sofern die Mehrnutzung 50% und mehr beträgt;*
- c. *Umnutzungen, sofern der Bodenmehrwert über 50% beträgt.*

<sup>2</sup> *Kantonale und kommunale Baulinien begründen keine Abgabepflicht.*

Von Bundesrechts wegen zwingend vorgeschrieben ist als Mindestinhalt, dass der Mehrwert bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen wird (Buchstabe a des Entwurfs von § 2 Abs. 1). Der Regierungsrat ist aber der Auffassung, wenn schon eine Mehrwertausgleichspflicht eingeführt wird, dass diese auch für substanzielle Mehrnutzungen von Flächen einzuführen ist, welche bereits vorgängig baulich nutzbar waren (z.B. neu Hochhausnutzung anstelle vorgängiger Bauweise bis maximal zwei Stockwerke); dies soll auch die Gemeinden motivieren, die Verdichtung nach innen durch entsprechende Planungsmassnahmen zu fördern und dadurch der Ausdehnung der Siedlungen entgegenzuwirken.

Damit hier nicht auch marginale Mehrnutzungen ausgleichspflichtig werden (z.B. weil bei baulichen Energiesparmassnahmen eine leicht grössere Bebauungsfläche zulässig ist) und sinnvolle Verdichtungsmassnahmen nicht wegen Mehrwertabgaben scheitern sollen, sieht die Vorlage vor, dass eine Abgabepflicht nur besteht, wenn die Mehrnutzung mindestens 50% der früheren Nutzung beträgt. Dabei wird bei Wohnbauzonen in aller Regel auf die Bruttogeschossfläche abgestellt werden können, während bei Industrie- und Gewerbezonnen, wo oft nur die maximalen Gebäudehöhen definiert sind, auf das maximal realisierbare Gebäudevolumen abgestellt werden kann.

Die Vorlage sieht auch vor, dass bei Umnutzungen (z.B. bisherige Gewerbezone in neue Wohnzone) eine Abgabepflicht besteht, sofern der Bodenmehrwert 50% des vorgängigen Bodenwerts übersteigt (z.B. wenn eine Gewerbezone in eine Wohnzone mutiert wird).

Zudem wird stipuliert, dass durch das Legen von Baulinien keine Mehrwertabgabepflicht entsteht. Solche Baulinien können zwar verbesserte Überbaumöglichkeiten schaffen, die einen Mehrwert darstellen, aber es handelt sich nicht um eigentliche Nutzungsmass-Erhöhungen.

### **§ 3 Höhe der Mehrwertabgabe**

<sup>1</sup> *Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt 20% des Bodenmehrerts.*

<sup>2</sup> *Der Bodenmehrwert bemisst sich nach der Differenz der Verkehrswerte unmittelbar vor und nach Rechtskraft der die Abgabepflicht auslösenden Planung.*

<sup>3</sup> *Der abgabepflichtigen Grundeigentümerschaft selbst erwachsene, nachgewiesene Planungskosten für die der Mehrwertabgabe zugrundeliegende Planung werden an die Mehrwertabgabe angerechnet.*

<sup>4</sup> *Bei der Berechnung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer ist die effektiv bezahlte Mehrwertabgabe vollumfänglich als Aufwendung in Abzug zu bringen.*

<sup>5</sup> *Die unabhängige und objektive Ermittlung des Bodenmehrerts hat durch einen Immobilienbewerter oder eine Immobilienbewerterin mit eidgenössischem Fachausweis oder gleichwertiger Ausbildung zu erfolgen.*

<sup>6</sup> *Führt die Umnutzung von Landwirtschaftsland zu einem Bodenmehrwert, so wird der Wert des Landwirtschaftslands von der zuständigen Fachstelle des Kantons für die Ermittlung des Bodenmehrerts festgestellt.*

<sup>7</sup> *Führt die neue Zuweisung von Boden zu einer Bauzone oder die Mehrnutzung nicht zu einem Bodenmehrwert von mehr als 20%, bezogen auf den Quadratmeterpreis, so wird auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe verzichtet.*

<sup>8</sup> *Der Kanton und die Einwohner-, Bürger-, Burger- und Landeskirchgemeinden sind von der Abgabepflicht befreit.*

Es wird vorgeschlagen, die Höhe der Mehrwertabgabe auf 20% des Bodenmehrerts festzulegen. Das Bundesrecht fordert einen Mindestsatz von 20% und äusserst sich nicht weiter zur Frage der Angemessenheit des Abgabesatzes. Die bisherigen kantonalesgesetzlichen Regelungen sehen in Basel-Stadt einen Abgabesatz von 50% vor, in Neuenburg von 20%, in Genf von 15% und im Thurgau von 20%. Im Kanton Bern gibt es öffentlich-rechtliche Verträge über Mehrwertabgeltungen, und die Ansätze variieren dort zwischen 10% und 50%, wobei die grösseren Städte und städtischen Agglomerationen offensichtlich höhere Abgabesätze anwenden, als dies in ländlichen Gebieten der Fall ist (der Durchschnitt in den Berner Gemeinden soll bei etwa 30% liegen). Auch in anderen Kantonen, welche sich gegenwärtig im Gesetzgebungsprozess befinden, liegt der Abgabesatz im Bereich zwischen 20 und 40% (AG mit Varianten 20% und 30%, SO kantonal mit 20%, TI und JU für Neueinzonungen 30% und für Umzonungen 20%, SG 20%). Der hier vorgeschlagene Satz von 20% erscheint als angemessen.

Die vom Regierungsrat vorgeschlagene Regelung sieht vor, dass mit einer Mehrnutzung verbundene, der abgabepflichtigen Grundeigentümerschaft erwachsene und nachgewiesene Planungskosten an die Mehrwertabgabe angerechnet werden. Dies ist insbesondere bei Quartierplanungen der Fall, die oft privat finanziert werden.

Überdies wird eine effektiv bezahlte Mehrwertabgabe bei der Berechnung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer vollumfänglich in Abzug gebracht. Dies ist von Bundesrechts wegen so vorgeschrieben und wird auf Kantonsebene zu Ausfällen bei den Steuereinnahmen aus den Grundstückgewinnen führen. Die frei einsetzbaren Steuermittel werden auf der Ebene des Kantons substituiert durch zweckgebundene Gelder, insbes. für Massnahmen der Raumplanung. Bei den Mehrwertabgaben, die bei den Gemeinden anfallen, verliert der Kanton Einnahmen aus Grundstückgewinnen in derzeit noch nicht quantifizierbarem Umfang. Gleichwohl erachtet es der Regierungsrat als sinnvoll, dass den Gemeinden aus von ihnen durchzuführenden und zu beschliessenden Umzonungen und Aufzonungen Mehrwertabgaben zukommen, wobei eine Beschränkung auf einen Satz von 20% als massvoll erscheint.

Um nicht jeden marginalen Fall einer grundsätzlich abgabepflichtigen Planungsmassnahme (neue Zuweisung von Boden zu einer Bauzone oder Mehrnutzung durch Aufzonung/Umzonung) zu erfassen, wird generell auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe verzichtet, sofern der Bodenmehrwert nicht mehr als 20% beträgt. Das Bundesrecht (Art. 5 RPG) verlangt von den Kantonen eine Regelung des Ausgleichs von erheblichen Vorteilen.

Der Regierungsrat schlägt überdies vor, dass der Kanton und die Gemeinden (inkl. Bürger- und Kirchgemeinden) von der Abgabepflicht befreit sind. Das Bundesrecht sieht ausdrücklich vor, dass von der Erhebung einer Mehrwertabgabe abgesehen werden kann, wenn ein Gemeinwesen abga-

bepflichtig wäre oder wenn der voraussichtliche Abgabbeertrag in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht.

Da sich die Höhe der Mehrwertabgabe am Bodenmehrwert orientiert, muss dieser vor und nach der Planungsmassnahme festgelegt werden, d.h. es bedarf zweier Landwertschätzungen. Der Regierungsrat schlägt im Gesetzesentwurf vor, dass diese Schätzungen und damit die Bestimmung des Bodenmehrerts durch qualifizierte Immobilienbewertungspersonen erfolgen müssen. Weil es sich bei der Bewertung von Landwirtschaftsland um eine sehr spezielle, eigenständige Disziplin handelt, wird im Gesetzesentwurf vorgeschlagen, dass diese Werte, sofern sie im Einzelfall zur Mehrwertbestimmung relevant sind, von der zuständigen Fachabteilung im Kanton, nämlich vom Landwirtschaftlichen Zentrum Ebenrain, zu Handen der Immobilienbewertungsperson ermittelt werden.

#### **§ 4 Kompetenzen der Gemeinden**

<sup>1</sup> *Die Gemeinden sind berechtigt, durch Reglement die Mehrnutzung gemäss § 2 Abs. 1 Buchstabe b. und den Bodenmehrwert gemäss § 2 Abs. 1 Buchstabe c. dieses Gesetzes auf bis zu 30% zu reduzieren.*

<sup>2</sup> *Die Gemeinden sind berechtigt, mit der betroffenen Grundeigentümerschaft statt einer Geldleistung Sach- oder Dienstleistungen in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag zu vereinbaren, die mit dem Bauvorhaben in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Die von der Grundeigentümerschaft zu erbringende Sach- oder Dienstleistung ist betraglich zu beziffern und wird an die geschuldete Mehrwertabgabe angerechnet oder tritt an deren Stelle.*

<sup>3</sup> *Ist die Grundeigentümerschaft mit einer vertraglichen Lösung nicht einverstanden, kann sie die Veranlagung und Verfügung der Mehrwertabgabe verlangen.*

<sup>4</sup> *Über die gesetzlich vorgesehene Mehrwertabgabe und die reglementarisch geregelten Erschliessungsbeiträge hinaus können die Gemeinden von der Grundeigentümerschaft für Planungsmehrwerte keine weiteren Leistungen oder Abgaben fordern.*

Der Gesetzesentwurf sieht relativ statisch vor, dass eine Abgabepflicht bei Mehrnutzungen nur besteht, wenn die maximale Nutzung (z.B. Bruttogeschossfläche oder Gebäudevolumen) dadurch um 50% und mehr zunimmt und dass die Höhe der Mehrwertabgabe 20% des Bodenmehrerts beträgt. Um den Gemeinden hier für ihre jeweilige konkrete kommunale Situation Handlungsspielräume zu geben, sieht der Gesetzesentwurf in § 4 vor, dass die Gemeinden individuell auf Reglements-basis (von der Einwohnergemeinde zu erlassen und vom Kanton zu genehmigen) die Abgabepflicht für Mehrnutzungen auf bis zu lediglich 30% der Zunahme der Nutzung durch die Planungsmassnahme festlegen können. Ein solcher Handlungsbedarf könnte bestehen, wenn gewisse Zonen bereits eine relativ hohe Grundnutzung aufweisen und durch die Planungsmassnahme über eine grössere Fläche eine zwar grosszügige Mehrnutzung entsteht, die aber nicht 50% und mehr der maximalen Nutzung ausmacht (z.B. denkbar, wenn aus einer Wohnzone W2 eine Wohnzone W3 wird, die ein Stockwerk mehr erlaubt).

Es kommt immer wieder vor, dass es sich als sinnvoll erweist, wenn die Grundeigentümerschaft im Rahmen insbesondere einer Quartierplanung Zugeständnisse zugunsten des Gemeinwesens macht, die mit der Planung im Zusammenhang stehen. Dies können Geh- oder Fahrrechte zugunsten der Öffentlichkeit innerhalb des privaten Quartierperimeters sein, es kann aber auch die Verpflichtung sein, in der vorgesehenen Wohnüberbauung eine Wohneinheit für einen Kindergarten-



ten zur Verfügung zu stellen. Um solche sinnvolle Lösungen durch die reine finanzielle Mehrwertabgabepflicht nicht zu verunmöglichen, sieht der Gesetzesentwurf nun vor, dass die Gemeinde und die Grundeigentümerschaft in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag solches vereinbaren dürfen, dies in Anrechnung an die Mehrwertabgabe oder an Zahlung statt. Solche Verträge können auf Klage hin vom Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, auf ihre Rechtmässigkeit hin überprüft werden (§ 50 der Verwaltungsprozessordnung vom 16. Dezember 1993, SGS 271). Dabei muss es der Grundeigentümerschaft gestattet sein, von der Gemeinde eine Abgabeverfügung zur verlangen, wenn sie sich mit der Gemeinde nicht über eine vertragliche Lösung einigen kann oder will.

Es ist in der Vergangenheit auch im Kanton Basel-Landschaft immer wieder vorgekommen, dass Gemeinden von Grundeigentümerschaften im Rahmen von Planungen Forderungen erhoben haben, um mit der Planung verbundene Infrastrukturausgaben abgegolten zu erhalten (diese Abgaben werden oft als Infrastrukturbeiträge bezeichnet). Die Gemeinden verfügen für die Erhebung solcher Abgaben über keine gesetzliche Grundlage, weshalb diese Beiträge oft im Rahmen von Verträgen, die nicht überprüft werden, vereinbart werden (z.B. Quartierplanverträge oder Verträge, die parallel zu Baugesuchen abgeschlossen werden). Mit der Einführung einer gesetzlich geregelten Planungsmehrwertabgabe bleibt für solche zusätzlichen Beiträge kein Raum und kein Argument mehr, zumal die eigentlichen, mit einer Mehrnutzung verbundenen direkten Infrastrukturaufwendungen für die Erschliessung (Strasse, Wasser, Abwasser) über entsprechende gesetzlich und reglementarisch (kommunale Strassen-, Wasser- und Abwasserreglemente) geregelte Abgaben gedeckt sind.

## **§ 5 Bestimmung des Bodenmehrerts durch Planungen**

<sup>1</sup> *Sofern sich im Planungsverfahren abzeichnet, dass eine Mehrwertabgabepflicht entstehen kann, sorgt der Planungsträger dafür, dass im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Planung eine verbindliche Ermittlung des durch die Planung entstehenden Bodenmehrerts und eine darauf basierende Berechnung der Bruttomehrwertabgabe pro Quadratmeter Boden vorliegt.*

<sup>2</sup> *Die Ermittlung des Bodenmehrerts darf eine verhältnismässige Pauschalierung über die gesamte Fläche des neu eingezonten, umgezonten oder aufgezonten Bodens enthalten.*

<sup>3</sup> *Der ermittelte Bodenmehrert wird vom Gemeinderat gleichzeitig mit dem Planungsbeschluss verfügt. Die gemeinderätliche Verfügung wird in Analogie zu § 31 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998<sup>4</sup> zeitgleich mit den Zonenvorschriften aufgelegt.*

<sup>4</sup> *Innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen können die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Personen, die durch die Verfügung betroffen sind, gegen diese beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, nach den Regeln von § 96a des Gesetzes vom 19. Juli 1950<sup>5</sup> über die Enteignung Beschwerde erheben. Das Gericht kann die Sistierung solcher Beschwerden bis zur Rechtskraft des zugrunde liegenden Planungsbeschlusses anordnen.*

Konzeptionell hat sich der Regierungsrat dafür entschieden, dass im Zeitpunkt der Beschlussfassung über eine Planungsmassnahme feststehen muss, ob und ggfs. in welchem Umfang eine Mehrwertabgabe geschuldet sein kann. Dies bringt der betroffenen Grundeigentümerschaft

---

<sup>4</sup> SGS 400, GS 33.0289

<sup>5</sup> SGS 410, GS 20.169

Rechtssicherheit und kann für die Fällung eines Planungsbeschlusses möglicherweise entscheidungsrelevant sein.

Indem der vom Planungsträger (in aller Regel eine Gemeinde) durch Fachpersonen (bei betroffenem Landwirtschaftsland oder Waldareal unter Einbezug der kantonalen Fachstellen) objektiv und unabhängig zu ermittelnde Bodenmehrwert zeitgleich mit der Planungsbeschlussfassung durch gemeinderätliche Verfügung festgestellt wird, unterliegt dieser Bodenmehrwert auch der Überprüfung durch Rechtsmittelinstanzen. Es erscheint sinnvoll, solche Fragen dem dafür kompetenten Enteignungsgericht zuzuweisen. Dessen Entscheide sind beim Kantonsgericht anfechtbar.

Bei grösserflächigen Aufzonungen für bestimmte Bauzonen (z.B. aus grösserer Wohnzone W1 wird Wohnzone W3) ist es denkbar, dass nicht alle von der Aufzonung betroffenen Parzellen einen genau gleich hohen Bodenmehrwert erfahren (z.B. einzelne Parzellen in der Ebene, andere am Hang). Auch in solchen Fällen erscheint es als unverhältnismässig und unangebracht, jede einzelne Parzelle einer individuellen Bodenmehrwertermittlung zu unterziehen, weshalb der Regierungsrat im Gesetzesentwurf vorschlägt, dass in solchen Fällen eine verhältnismässige Pauschalierung über alle Parzellen der Bauzone zulässig ist.

## **§ 6 Festsetzung der Mehrwertabgabe**

<sup>1</sup> Die aufgrund des Bodenmehrerts individuell pro Parzelle zu berechnende Mehrwertabgabe wird erhoben, sobald eine Veräusserung der Parzelle erfolgt oder eine Baubewilligung rechtskräftig wird, mit welcher von der neuen Zuweisung von Boden zu einer Bauzone, von einer Umnutzung oder von einer durch die Planung entstandenen Mehrnutzung Gebrauch gemacht wird.

<sup>2</sup> Als Veräusserung der Parzelle gilt ein Verkauf, ein Tausch oder eine Schenkung sowie eine Baurechtsbegründung.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe wird von der Standortgemeinde der Parzelle veranlagt und verfügt gegenüber der Grundeigentümerschaft, welche die Parzelle veräussert bzw. eine Baubewilligung erlangt, und der eingegangene Ertrag bei neuen Zuweisungen von Boden zu einer Bauzone wird dem Kanton überwiesen.

<sup>4</sup> Die Veranlagungsverfügung des Gemeinderates für die Mehrwertabgabe kann innert 10 Tagen ab Zustellung beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, nach den Regeln von § 96 a des Gesetzes vom 19. Juni 1950<sup>6</sup> über die Enteignung angefochten werden.

<sup>5</sup> Die Mehrwertabgabeforderungen entstehen im Zeitpunkt der Veräusserung der Parzelle oder der Rechtskraft der Baubewilligung und sind innert 30 Tagen ab Zustellung der Veranlagungsverfügung zur Zahlung fällig.

Als die Abgabepflicht auslösende Sachverhalte definiert das Bundesrecht die Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung. Diese beiden die Mehrwertabgabepflicht auslösenden Sachverhalte werden in Absatz 1 von § 5 des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrerten geregelt. Die Voraussetzung der Veräusserung der Parzelle, die im Bundesrecht nicht definiert wird und offenbar der Auslegung der Gerichtspraxis überlassen werden soll, bedeutet nach hier vertretenem Verständnis, dass es sich um eine Übertragung des Eigentums an der Parzelle durch

---

<sup>6</sup> SGS 410, GS 20.169

Kauf, Tausch oder Schenkung handeln muss. Erbrechtliche Rechtsnachfolgen durch Universal sukzession lösen die Mehrwertabgabepflicht nicht aus.

Der Veräusserung der Parzelle gleichgestellt und von diesem Begriff umfasst wird die Begründung eines Baurechts am fraglichen Grundstück zugunsten einer Drittpartei, weil aufgrund des Planungsmehrwerts das gewährte Baurecht ebenfalls einen Mehrwert erfährt, den die Eigentümerschaft der Stammparzelle durch erhöhte Baurechtszinsen realisiert.

Verfahrensmässig schlägt der Regierungsrat vor, dass die Mehrwertabgabe von der Standortgemeinde der Parzelle veranlagt und verfügt wird, und zwar gegenüber der Grundeigentümerschaft. Wenn bei einer Neuzuweisung von Boden zu einer Bauzone der Ertrag aus der Mehrwertabgabe dem Kanton zusteht, muss in diesen Fällen eine Überweisung von der Gemeinde an den Kanton erfolgen.

Beim Tatbestand der Veräusserung der Parzelle bezieht sich der Terminus „Grundeigentümerschaft“ auf die Grundeigentümerschaft, welche die Parzelle veräussert, realisiert diese doch mit dem Vorgang des Verkaufs der Parzelle den Mehrwert, auf welchem die Abgabe erhoben wird. Selbiges gilt beim Tatbestand der Baurechtsbegründung, d.h. der Veräusserer bzw. der Baurechtsgeber ist abgabepflichtig.

## **§ 7 Verwendung des Ertrags aus Mehrwertabgaben**

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe steht für neue Zuweisungen von Boden zu einer Bauzone dem Kanton zu, bei Umzonungen und Aufzonungen der Standortgemeinde des Bodens.

<sup>2</sup> Die betroffenen Gemeinden und der Kanton führen je für sich für die Mehrwertabgabe einen Fonds, welcher der Zwecksetzung gemäss § 1 Absätze 2, 4 und 5 dieses Gesetzes Rechnung zu tragen hat.

<sup>3</sup> In einem vom Regierungsrat zu erlassenden Reglement für den Fonds des Kantons hat die Rückerstattung von entschädigungspflichtigen Planungsnachteilen gemäss § 1 Absatz 3 dieses Gesetzes im Umfang der vorhandenen Fondsaktiven Priorität. Eine Rückerstattung von Planungsnachteilen aus dem Fonds erfolgt nur im Rahmen der vorhandenen Mittel des Fonds.

<sup>4</sup> Erträge aus der Mehrwertabgabe dürfen von den Gemeinden nur auf Basis eines regierungsrätlich genehmigten Fondsreglements verwendet werden.

Der Regierungsrat schlägt in seinem Entwurf eine Ventilklausele vor. Sollte sich nämlich erweisen, dass der Anteil des Kantons an der Mehrwertabgabe entgegen aller Erwartungen nicht ausreicht, um entschädigungspflichtige Planungsnachteile im Kantonsgebiet ausgleichen zu können, so sind nur im Rahmen der im Fonds effektiv vorhandenen Mittel Rückerstattungen an Gemeinden zum Ausgleich von entschädigungspflichtigen Planungsnachteilen möglich. Dem ist mit entsprechenden Bestimmungen im Fondsreglement zur Bewirtschaftung der Mittel (z.B. durch Rückstellungen) Rechnung zu tragen.

## **Änderung bestehenden Rechts**

Der Regierungsrat schlägt vor, zwei Änderungen am bestehenden Recht vorzunehmen:

- Das Gesetz vom 16. November 2006<sup>7</sup> über die Einführung des Zivilgesetzbuches (EG ZGB) wird wie folgt geändert:

*§ 148 Buchstabe l*

- l. die Mehrwertabgabe gemäss § 6 des Gesetzes vom XX<sup>8</sup> über die Abgeltung von Planungsmehrwerten;*

Der Regierungsrat schlägt vor, die Liste der gesetzlichen, ohne Eintrag im Grundbuch bestehenden und allen anderen Pfandrechten vorgehenden Grundpfandrechte um die Mehrwertabgabe zu ergänzen. In der Umsetzung wird dabei die Bestimmung von Art. 836 Abs. 2 ZGB (SR 210) zu beachten sein, wonach auch ohne Eintrag im Grundbuch bestehende Pfandrechte im Betrag von über CHF 1'000.-- im Grundbuch innert 4 Monaten seit Fälligkeit bzw. innert 2 Jahren seit Entstehung der Forderung eingetragen werden müssen, ansonsten das Pfandrecht nach Ablauf der Eintragungsfrist gutgläubigen Dritten gegenüber nicht entgegengehalten werden kann. Deshalb wurde in § 6 Absatz 5 auch festgelegt, dass die Forderung erst bei Veräusserung bzw. bei Rechtskraft der Baubewilligung entsteht (und nicht schon mit Rechtskraft der Planungsmassnahme), damit das Gemeinwesen nicht präventiv flächendeckend Grundpfandrechte begründen muss, was im Übrigen auch die Fremdfinanzierung für die Grundeigentümer erschweren würde (das gesetzliche Pfandrecht geht anderen Pfandrechten vor, z.B. dem einer finanzierenden Bank).

Im Ergebnis bedeutet das Pfandrecht, dass bei Ausbleiben der Zahlung der Mehrwertabgabe das Gemeinwesen auf den Wert des Grundstücks zurückgreifen und dieses bei Bedarf zwangsverwerten lassen kann, um so die Mehrwertabgabe zu erhalten. Liegt der Erhebung einer Mehrwertabgabe die Veräusserung der Parzelle zugrunde, so besteht das ohne Grundbucheintrag entstehende, anderen Pfandrechten vorgehende gesetzliche Grundpfandrecht nicht an einer Parzelle des für die Mehrwertabgabe pflichtigen Veräusserers, sondern an der Parzelle des Erwerbers. Der Erwerber muss somit im Rahmen der Formulierung des Kaufvertrages diesem Umstand gebührend Rechnung tragen. Die Situation präsentiert sich hier aber nicht anders als auch bei anderen solchen gesetzlichen Grundpfandrechten die es bereits heute gibt (Beurkundungs- und Grundbuchgebühren etc., vergl. § 148 des EG ZGB).

- Das Gesetz vom 7. Februar 1974<sup>9</sup> über die Staats- und Gemeindesteuern wird wie folgt geändert:

*§ 78 Absatz 1 Buchstabe d*

- d. die Mehrwertabgabe gemäss § 6 des Gesetzes vom xx<sup>10</sup> über die Abgeltung von Planungsmehrwerten.*

Mit dieser Änderung soll denjenigen, welche das Steuergesetz konsultieren, aufgezeigt werden, dass die Mehrwertabgabe bei der Festlegung der Grundstückgewinnsteuer als Aufwendung in Abzug gebracht wird (Transparenz).

**Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Der Regierungsrat beschliesst das Inkrafttreten dieses Gesetzes<sup>10</sup>.

<sup>7</sup> SGS 211, GS 36.0153

<sup>8</sup> SGS nnn, GS nnn

<sup>9</sup> SGS 331, GS 25.427

### 3. Regulierungsfolgeabschätzung

Das vorgeschlagene Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten hat insoweit eine spezifische KMU-Relevanz, als Verdichtungen (Mehrnutzung) in Gewerbebezonen eine Mehrwertabgabepflicht auslösen können, welche die ansässigen KMU belastet. Auch bei Transformationen von Gewerbe- und Industriezonen in höherwertige Wohn- oder Wohn- und Geschäftszonen kann der in der Gewerbezone ansässige KMU abgabepflichtig werden, was ihn belastet. Er hat hier aber auch den Vorteil, dass er bei einer Veräusserung des Grundstücks trotz Mehrwertabgabepflicht finanziell auch vom Mehrwert durch die Planung auch profitieren kann.

### 4. Finanzielle Auswirkungen

Es lässt sich derzeit nur sehr schwer abschätzen, in welchem Umfang das Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten zur Anwendung gelangen wird. Im Unterschied zu gewissen anderen Kantonen hat der Kanton Basel-Landschaft dem bereits seit langem geltenden Rechtsgrundsatz von Art. 15 RPG nachgelebt, wonach Bauland nur in dem Umfang ausgeschieden werden soll, in welchem es in den nächsten 15 Jahren mutmasslich auch effektiv benötigt und erschlossen wird. Die bisherigen Arbeiten an der richtplanerischen Umsetzung der teilrevidierten Bestimmungen des RPG haben gezeigt, dass im Kanton Basel-Landschaft in der Summe in etwa soviel Wohnbauzonen ausgeschieden worden sind, wie bis in den nächsten 15 Jahren auch effektiv benötigt werden (8'460 ha). Bei einer stärkeren Bevölkerungsentwicklung und längerfristig (2035) ist aus heutiger Sicht damit zu rechnen, dass der Gesamtumfang des Siedlungsgebietes um rund 40 ha (auf 8500) zunehmen wird. Darauf soll die Richtplanung nach Auffassung des Regierungsrates ausgerichtet werden.

Es ist zu berücksichtigen, dass heute grössere unüberbaute Bauzonenreserven oft im ländlichen Gebiet liegen, während der effektive Bedarf in Stadtnähe anfallen wird. Es wird deshalb noch zu prüfen sein, ob in Gemeinden möglicherweise heute zu gross dimensionierte Bauzonen ausgeschieden sind, bei welchen es dann weiter zu prüfen sein wird, ob es sich im Sinne des Bundesrechts (neuer Art. 15 Abs. 2 RPG) um überdimensionierte Bauzonen handelt, die zu reduzieren sind.

Wenn effektiv Reduzierungen von Bauzonen erforderlich werden, wird sich immer auch noch die Frage stellen, ob eine Entschädigungspflicht gegeben ist oder nicht (das Bundesgericht unterscheidet bisher zwischen nichtentschädigungspflichtiger „Nichteinzonung“ und entschädigungspflichtigen „Auszonungen“, wobei man von letzterer spricht, wenn ein Grundstück durch einen bundesrechtskonformen Nutzungsplan der Bauzone zugeteilt worden war und bei einer späteren Nutzungsplanrevision einer Nichtbauzone zugeteilt wird). Im Detail stellen sich dann noch die Fragen der Erschliessung etc., weshalb es äusserst schwierig ist, eine Prognose darüber abzugeben, in welchem Umfang auf dem Gebiet des Kantons Basel-Landschaft überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren sind und diese Reduktion auch zu einer Entschädigungspflicht führt.

Auf der anderen Seite wird es sicher auch in den nächsten 15 Jahren zumindest punktuell zu neuen Zuweisungen von Boden zu einer Bauzone kommen, was mit grosser Wahrscheinlichkeit Mehrwertabgaben auslösen wird. Allerdings dürften solche Einzonungen flächenmässig kaum sehr gross sein.

---

<sup>10</sup> SGS nnn, GS nnn

Namentlich auch der im Vordergrund stehende Ansatz, die bestehende Siedlungsfläche zu verdichten, wird zu relativ zahlreichen Aufzonungen führen. Ob bei diesen die Mehrnutzung durch Verdichtung allerdings gross genug und der Bodenmehrwert hoch genug sein wird, um effektiv Mehrwertabgaben auszulösen, ist derzeit völlig offen. Im Rahmen der Arbeiten an der Anpassung des kantonalen Richtplans hat sich auch gezeigt, dass es grössere Flächen mit Transformationspotenzial gibt, d.h. hier kann aus der bestehenden Arbeitsnutzung oder einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen eine Umnutzung in Wohngebiete erfolgen. Auch hier bleibt offen, ob die Umnutzung zu einem so viel höheren Bodenmehrwert führt, dass effektiv Mehrwertabgaben ausgelöst werden. Die heutigen Wohnbauzonenkapazitäten (rund 525 ha unbebaut) dürften in der Summe gerade etwa reichen, die bis 2030 erwartete Bevölkerung des Kantons aufzunehmen. Da sich gegenwärtig zur Summe der Einzonungen, Aufzonungen und Umzonungen und zu den dadurch entstehenden Mehrwerten keine auch nur einigermaßen verlässlichen Angaben machen lassen, kann auch nichts zum Umfang der Mehrwertabgaben ausgesagt werden. Insbesondere ist auch der Zeitpunkt der Abschöpfung des Mehrwertes völlig offen, weil dieser erst mit der Erteilung einer Baubewilligung oder der Veräusserung etc. des Grundstücks zur Zahlung fällig wird.

Faktum ist, dass mit dem Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten gewisse Gemeinden und der Kanton neue Abgaben zur Äufnung in einem Fonds erhalten werden, mit der Verpflichtung zu einer gesetzeskonformen Zweckverwendung der Mittel. Es ist jedenfalls nicht damit zu rechnen, dass durch das Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten der Staatshaushalt des Kantons belastet wird.

Hingegen führt die Mehrwertabgabe dazu, dass es zu Ertragseinbussen bei der Grundstückgewinnsteuer kommen wird, weil die für das Grundstück erhobene Mehrwertabgabe bei der Ermittlung der Grundstückgewinnsteuer als Aufwand vom Grundstücksgewinn von Bundesrechts wegen in Abzug zu bringen ist. Die Mindereinnahmen können sich auf bis zu 25% der Mehrwertabgabe belaufen, bei Grundstücksgewinnen innerhalb von 5 Jahren gar noch mehr (vergl. § 80 Abs. 3 Steuergesetz). Namentlich die den Gemeinden zustehenden Mehrwertabgaben werden zu Mindererträgen auf Kantonsebene führen.

## 5. Vernehmlassungsergebnisse

Mit Beschluss Nr. 0648 vom 3. Mai 2016 hat der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft die Bau- und Umweltschutzdirektion mit der Durchführung der Vernehmlassung betreffend das Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten beauftragt. Innert der Vernehmlassungsfrist und den punktuell gewährten Nachfristen bis am 19. September 2016 gingen 59 teilweise sehr ausführliche Stellungnahmen ein, die sich wie folgt verteilen:

Gemeinden	38
Parteien	8
Verbände	10
Private/Übrige	3

## Politische Parteien

### SVP Baselland:

Grundsätzlich wird begrüsst, dass sich die Vernehmlassungsvorlage betreffend Neueinzonungen weitgehend an den Mindestvorgaben des Bundesrechts orientiert. Die Partei möchte die weiteren Bestimmungen der Vernehmlassungsvorlage, welche sich auf Um- und Aufzonungen beziehen, ersatzlos gestrichen haben und dies alternativ den Gemeinden überlassen mit einer Beschränkung der Mehrwertabgabe auf maximal 10% des geschaffenen Bodenmehrerts. Die SVP möchte statt eines Prozentsatzes als Minimum des Bodenmehrerts, um eine Mehrwertabgabe zu erheben (im Entwurf 20%) einen Frankenbetrag und schlägt analog zum Zürcher Gesetzesentwurf eine Limite von CHF 30'000.00 vor als minimalen Mehrwert, damit eine Abgabe erhoben wird.

### SP Baselland:

Der im Entwurf vorgesehene Abgabesatz von 20% wird als viel zu tief beurteilt. 40% werden als Minimum genannt, der nach 10 Jahren erhöht werden soll, um einen Anreiz zum raschen Handeln betreffend Mehrnutzung zu schaffen. Der Ertrag soll hälftig zwischen Kanton und Gemeinden geteilt werden bei Neueinzonungen, während bei Mehr- und Umnutzungen die gesamte Abgabe an die Gemeinden gehen soll. Der Verwendungszweck für Massnahmen im Bereich der Wohnbauförderung, wie dies im Entwurf explizit vorgesehen ist, wird von der SP begrüsst. Eine einheitliche Umsetzung der Mehrwertabgabe ohne zusätzlichen Spielraum der Gemeinden bei der Festlegung der Abgabenhöhe wird begrüsst. Der Verwendungszweck der Erträge soll auch um die Finanzierung von öffentlichen Infrastrukturmassnahmen ergänzt werden. Die im Vernehmlassungsentwurf vorgeschlagenen Minimalwerte für die Abgabepflicht werden als völlig falsche Abschwächung der Mehrwertabgabe bezeichnet. Die Ermittlung des Bodenmehrerts soll nicht durch anerkannte Immobilienbewerter erfolgen, sondern durch die Gemeinden selbst. Statt eines Prozentsatzes des Bodenmehrerts, damit eine Abgabepflicht besteht, möchte die SP eine betragsmässige Untergrenze festlegen, die sie bei CHF 20'000.00 sieht. Kanton, Gemeinden und Kirchen sollen nur von der Abgabepflicht befreit sein, soweit die Mehrnutzung unmittelbar der Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben dient. Die Bestimmung, wonach Gemeinden über die Mehrwertabgabe und die Erschliessungsbeiträge für Planungsmehrwerte keine weiteren Leistungen oder Abgaben fordern können, wird als unnötige Einschränkung der Gemeindeautonomie bezeichnet. Der Kanton soll zudem ein Standard-Fondsreglement festlegen, welches immer auch dann gilt, wenn eine Gemeinde kein eigenes Reglement erlässt.

### FDP. Die Liberalen Baselland:

Als Grundsatz wird statuiert, dass die Umsetzung der Mehrwertabgabe hauseigentümer- und gewerbefreundlich erfolgen müsse. Bei Einzonungen soll der Abgabesatz 20% betragen, d.h. das bundesrechtliche Minimum, und zur Vermeidung von Ungleichbehandlungen sollen Kanton, Gemeinden und Landeskirchen nicht von der Abgabe befreit werden. Auf Um- oder Aufzonungen soll überhaupt keine kantonale Mehrwertabgabe erhoben werden. Hingegen sollen die Gemeinden die Kompetenz erhalten, Um- und Aufzonungen auf Reglementsbasis für abgabepflichtig zu erklären. Dabei soll der maximale Abgabesatz von 20% gelten, und eine Freigrenze von mindestens 50% des Planungsmehrwertes wird gefordert. Die Ermittlung des Bodenmehrerts durch anerkannte Immobilienbewerter wird als unverhältnismässiger Eingriff in den Markt bezeichnet, der Gemeinderat bzw. der Regierungsrat solle die Abgabe berechnen und verfügen. Die FDP regt auch an, die neuen Bestimmungen im bestehenden Raumplanungs- und Baugesetz zu integrieren.

#### CVP Baselland:

Die Erhebung einer Mehrwertabgabe nicht nur bei Einzonungen, sondern auch bei Umnutzungen und Mehrnutzungen wird unterstützt. Auch die Aufteilung, dass bei Neueinzonungen die Abgabe dem Kanton zukommen soll, bei Um- und Aufzonungen der Standortgemeinde, wird unterstützt, alles andere erscheine als nicht praktikabel. Die CVP würde es als angemessen erachten, wenn der Abgabesatz über das Minimum von 20% hinausgeht und bei 30% festgesetzt wird. Im Sinne der Charta von Muttenz solle es der Kanton den Gemeinden überlassen, ob und in welcher Höhe die Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen eingeführt werden soll. Die CVP möchte von einer Prozent-Schwelle für die Mehrwertabgabe absehen und schlägt einen Mindestmehrwert von CHF 10'000.00 vor, der jeweils auch abzugsberechtigt ist. Die CVP spricht sich auch gegen eine Befreiung der Abgaben für Kanton, Gemeinden und Landeskirchen aus und möchte als den die Abgabepflicht auslösenden Tatbestand lediglich die Baubewilligung festlegen, nicht aber die Veräusserung.

#### Grüne Baselland:

Aufgrund kumulierender Regelungen wird mit dem bestehenden Gesetzesentwurf die Bundesregelung nur minimalst umgesetzt, und die Grünen sehen die Gemeinden in der Hauptverantwortung und unterstützen die Stellungnahme des VBLG. Die Verwendung der Erträge zur Wohnbau- und Eigentumsförderung hat nach Auffassung der Grünen nichts mit dem Ausgleich von raumplanerischen Nachteilen zu tun (primärer Zweck ist es, die Zersiedelung zu stoppen und eine qualitative Innenverdichtung zu ermöglichen. Es werden zahlreiche Vorschläge zur Verbesserung eingebracht. So sollen keine Mindestwerte vorgesehen werden, um die Abgabepflicht auszulösen. Der Abgabesatz soll generell auf 50% festgesetzt werden, immerhin sollen minimale Mehrwerte nicht abgeschöpft werden, wobei die vorgeschlagene Zahl von 20% als zu hoch bezeichnet wird und ein Frankenbetrag verlangt wird. Wenn der Mehrwert rasch realisiert wird, soll der Prozentsatz z.B. von 50 auf 40% reduziert werden, damit der Baulandhortung entgegengewirkt werden kann. Die Grünen wollen keine Festlegung des Mehrwerts durch Immobilienfachleute, sondern der Kanton bzw. die Gemeinden sollen den Mehrwert festsetzen und verfügen. Auch sollen sämtliche Erträge aus Ein- Um- und Aufzonungen zwischen Kanton und jeweils betroffener Gemeinde geteilt werden, 1/3 dem Kanton, 2/3 der Gemeinde.

#### Grüne-Unabhängige:

Es wird festgestellt, dass der Kanton mit einem Abgabesatz von 20% im untersten zulässigen Bereich bleibt. Die Grünen-Unabhängigen befürworten, dass neben den Einzonungen auch Um- und Aufzonungen von der Mehrwertabgabe betroffen sein sollen. Es erscheint ihnen auch richtig, dass diese Abgaben für Um- und Aufzonungen an die Gemeinden gehen.

#### Grünliberale Partei Basel-Landschaft:

Es wird bemängelt, dass nur das absolute Minimum vorgeschlagen wird und durch Pauschalierungen und grosszügigen Limiten die Mehrwertabgabe teilweise ausgehebelt werde. Es wird gefordert, dass die Erträge für raumplanerische Aufwendungen und öffentliche Grünzonen verwendet werden, auch bei Neueinzonungen die Abgabe geteilt wird zwischen Kanton und Standortgemeinde, den Gemeinden der notwendige Spielraum insbesondere auch bei der Höhe der Mehrwertabgabe berücksichtigt wird (minimal 20%, maximal 50%) und dass ein mehrwertfreier Betrag pro Grundeigentümer und Planung von mindestens CHF 20'000.00 und maximal CHF 100'000.00 eingeführt wird, während auf zwingende Ausnahmen und Einschränkungen zu verzichten ist. Es wer-



den zudem zu den einzelnen Gesetzbestimmungen konkrete Änderungsanträge unterbreitet, welche die genannten Grundsätze umsetzen. Eine Befreiung von Kanton, Gemeinden und Landeskirchen wird auf Mehrnutzungen beschränkt, welche unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dient.

Evangelische Volkspartei Baselland:

Die EVP möchte die Erträge des Kantons nicht für Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung verwendet sehen, hingegen soll die ökologische Aufwertung im Siedlungsgebiet in den Vordergrund rücken. Die Abgabepflicht soll auch auf Sondernutzungsplanungen ausserhalb der Bauzone sowie auf Ausnahmegewilligungen für Bauten ausserhalb Baugebiet (für landwirtschaftsfremde Nutzungen) ausgedehnt werden. Die Höhe der Mehrwertabgabe soll 50% des Bodenmehrwerts betragen und statt einer Prozentzahl sollen betraglich Mehrwerte unter CHF 10'000.00 abgabebefreit sein. Mehrere Parzellen derselben Eigentümerschaft sollen zusammen gerechnet werden, damit Parzellierungen zur Umgehung der Mehrwertabgabe verhindert werden können. Die EVP möchte die grundsätzliche Abgabepflicht im Grundbuch verankert sehen. Bei Neueinzonungen soll die Abgabe zwischen Kanton und Standortgemeinde hälftig geteilt werden.

### Gemeinden

Insgesamt haben sich 31 Gemeinden explizit der Stellungnahme des Verbands Basellandschaftlicher Gemeinden (VBLG) angeschlossen, teilweise mit zusätzlichen Bemerkungen, Ergänzungen, Kommentaren und Vorschlägen. Gemäss einem Beschluss der Delegierten der Generalversammlung des VBLG schliessen sich diejenigen Gemeinden, die keine eigene Vernehmlassung eingereicht haben, der Vernehmlassung des VBLG an und sind bei der Auswertung der Vernehmlassung entsprechend zu beachten. Somit schliessen sich der Stellungnahme des VBLG insgesamt 79 Gemeinden an, wovon 48 auf eine Stellungnahme verzichtet haben.

### **Folgende Gemeinden schliessen sich vollumfänglich der Stellungnahme des VBLG an:**

Arlesheim, Biel-Benken, Böckten, Bottmingen, Bretzwil, Dittingen, Gelterkinden, Hemmiken, Hölstein, Kilchberg, Nenzlingen, Oberwil, Ormalingen, Reinach, Rothenfluh, Schönenbuch, Thürnen, Waldenburg, Wintersingen

VBLG:

Der Verband ortet diverse Stellen von Einschränkungen von der Abgabepflicht und beurteilt dies im Ergebnis als völlig unrealistisch hohe Schwellen. Dem Gemeinwesen sollen die mit den Mehrwerten verbundenen Kosten für die notwendigen begleitenden Massnahmen der Raumplanung und Raumentwicklung abgegolten werden, sonst gehen sie zulasten der Steuerzahlenden. Der VBLG weist darauf hin, dass in Baselland die Gemeinden die Planungskosten für die Nutzungsverfahren grundsätzlich bezahlen, und minimale Mehrwertabgaben würden dem Prinzip der fiskalischen Äquivalenz aufs Gröbste widersprechen. Der VBLG fordert deshalb einen Abgabebesatz von 40% und äusserst sich zusätzlich zu den einzelnen Gesetzesbestimmungen im Detail. So wird etwa gefordert, dass der Kanton die Erträge nicht für Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung verwenden kann (dies stünde im Widerspruch zum Bundesrecht), dass der Verwendungszweck der Massnahmen der Raumplanung konkretisiert wird (z.B. Finanzierung von Infrastrukturanlagen, die nicht spezialfinanziert sind, Schutzmassnahmen, Grünanlagen). Die Einschränkung der Abgabepflicht, wie z.B. die 50%-Klausel an Mehrnutzung bzw. an Bodenmehrwert soll ersatzlos gestrichen werden. Bei Neueinzonungen soll die Mehrwertabgabe hälftig zwischen

Kanton und Standortgemeinde geteilt werden. Der VBLG möchte auch, dass die Mehrwertabgabe erst im Zeitpunkt eines Baubehrens ermittelt wird und nicht der Zustand vor und unmittelbar nach der Planungsabgabe beurteilt wird. Die Ermittlung des Mehrwerts soll durch die verfügende Behörde festgelegt werden und nicht durch Immobilienfachleute, und es soll einen fixen Freibetrag von CHF 20'000.00 geben der von der Mehrwertabgabe abgezogen werden kann. Zudem sollen Kanton, Gemeinden und Landeskirchen nur von der Abgabepflicht befreit werden, wenn die Mehrnutzung unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dient. Die Bestimmung, wonach Gemeinden keine über die gesetzlich vorgesehenen Mehrwertabgaben und reglementarisch geregelten Erschliessungsbeiträge hinausgehenden Leistungen und Abgaben fordern dürfen, wird als kleinlich und völlig unnötig qualifiziert; die entsprechende Bestimmung soll gestrichen werden.

#### Aesch:

Der Gesetzesentwurf wird als kompliziert beurteilt und die 50%-Hürde für die Mehrwertabschöpfung wird als nicht gemeindespezifisch angepasst qualifiziert. Auf- und Umzonungen sollen in die Kompetenz der einzelnen Gemeinden fallen, und an der Mehrwertabgabe auf Einzonungen sollen die Gemeinden ebenfalls hälftig partizipieren. Zudem soll die Befreiung von Kanton, Gemeinden und Landeskirchen nur dann zum Zuge kommen, wenn die Mehrnutzung unmittelbar der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben dient.

#### Allschwil:

Grundsätzlich wird die Stellungnahme des VBLG unterstützt, z.B. was die Höhe der Abgabe auf 40% anbelangt, und die Gemeinden sollen auch an den Abgaben für Neueinzonungen partizipieren. Die Befreiung von Kanton, Gemeinden und Landeskirchen soll an die Voraussetzung der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben gekoppelt werden.

#### Arboldswil:

Es wird darauf hingewiesen, dass der Öffentlichkeit durch Ein-, Auf- und Umzonungen nicht unerhebliche Kosten für Planungsmassnahmen, Infrastrukturmassnahmen etc. entstehen. Deshalb soll der Mehrwertabgabesatz auf 40% festgelegt werden, die Einschränkungen von der Abgabepflicht sind massiv zu kürzen, und im Übrigen schliesst sich die Gemeinde der Stellungnahme des VBLG an.

#### Binningen:

Grundsätzlich wird die Stellungnahme des VBLG unterstützt. Zusätzlich möchte man im Bereich der Wohnbauförderung einen Abschöpfungsverzicht bei Baurechten an gemeinnützige Organisationen und Wohnbaugenossenschaften vorsehen. Der VBLG-Vorschlag einer Prozentanpassung auf 40% wird unterstützt, wobei bei Einzonungen vor der Überweisung an den Kanton der Aufwand der Gemeinde in Abzug zu bringen sein soll. Einen Freibetrag von CHF 50'000.00 betrachtet die Gemeinde als angemessen. Die Befreiung von Kanton, Gemeinden und Landeskirchen soll ebenfalls an die Nutzung für eine öffentliche Aufgabe gekoppelt sein. Zudem soll bei Veräusserungen keine Mehrwertabgabe erhoben werden, erst durch eine bauliche Massnahme.

#### Birsfelden:

Die Gesetzesvorlage wird als zu kompliziert qualifiziert, der Gemeindeautonomie werde zu wenig Rechnung getragen. Die Gemeinde möchte bei Einzonungen zur Hälfte partizipieren, da sie den

erheblichen Aufwand zu tragen hat, und bei Auf- und Umzonungen soll eine Kompetenzdelegation an die Gemeinden erfolgen, welche dies in einem Reglement definieren können. Die Befreiung von Kanton, Gemeinden und Landeskirchen wird ebenfalls an die Erfüllung von öffentlichen Aufgaben gekoppelt. Es wird generell eine einfache und unbürokratische Umsetzung der Mehrwertabgabepflicht gefordert.

**Brislach:**

Die Stellungnahme des VBLG wird unterstützt, für Neueinzonungen, Um- und Aufzonungen wird ein einheitlicher Satz von 50% des Bodenmehrerts gefordert.

**Bubendorf:**

Die Vernehmlassung des VBLG wird unterstützt. Der vorliegende Gesetzesentwurf wird als kompliziert und zu fix bezeichnet. Der Kanton soll minimale Vorgaben machen und den Gemeinden grösstmögliche Handlungsspielräume einräumen. Zudem sollen Gemeinden ebenfalls an der Hälfte der Mehrwertabgabe bei Einzonungen profitieren. Eine Befreiung von der Abgabepflicht für Kanton, Gemeinden und Landeskirchen wird ebenfalls an die Erfüllung öffentlicher Aufgaben gekoppelt.

**Ettingen:**

Die kantonale Vorlage wird grundsätzlich unterstützt, jedoch sollen die Gemeinden auch bei Einzonungen die Hälfte der Abgabe erhalten und eine Befreiung von der Abgabepflicht für Kanton, Gemeinden und Landeskirchen ist zu streichen. Für Auf- und Umzonungen soll die Abgabe voll in der Kompetenz der Gemeinden liegen, welche auch die Höhe und den Verwendungszweck bestimmen soll.

**Grellingen:**

Sämtliche im Rahmen von kommunalen Planungen entstehende Mehrnutzungen sollen grundsätzlich abgabepflichtig sein. Die Höhe der Abgabe ist auf mindestens 40% festzulegen, als Freibetrag soll ein fixer Betrag von CHF 20'000.00 statt eines Prozentabzuges festgelegt werden. Eine Befreiung von Kanton, Gemeinden und Landeskirchen ist an die unmittelbare Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe zu koppeln. Bei Neueinzonungen soll der Ertrag hälftig zwischen Kanton und Gemeinden aufgeteilt werden.

**Lausen:**

Die Gemeinde fordert, dass mindestens die Stellungnahme des VBLG berücksichtigt wird. Die Gemeinde schliesst sich auch der Stellungnahme der Bauverwalterkonferenz vollumfänglich an. Darüber hinaus soll die Regelung des Planungsmehrwertes nicht in einem separaten Gesetz, sondern im Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons (RBG) abgehandelt werden. Zudem soll sich das kantonale Recht auf das bundesrechtliche Minimum, nämlich die Abgabepflicht für Neueinzonungen, beschränken, und es soll zusätzlich den Gemeinden die Kompetenz gegeben werden, die Abgeltung von Planungsmehrwerten bei Um- und Aufzonungen auf kommunaler Reglementsbasis zu regeln.

#### Liestal:

Die Gemeinden sollen über die Höhe der Mehrwertabgeltung selbst bestimmen können, und generelle Mehrnutzungen, die im Rahmen von Gesamtrevisionen der Zonenplanung gewährt werden, sollen nicht unter die Abgeltungspflicht fallen. In weiteren Detailpunkten wird auf die Stellungnahme des VBLG verwiesen.

#### Münchenstein:

In der sehr umfangreichen Stellungnahme stellt die Gemeinde fest, dass der Gesetzesentwurf sehr zentralistisch ist und den Gemeinden die Gestaltungsfreiheit massiv und unnötig einschränkt. Nach Auffassung der Gemeinde würden viele Probleme gelöst und entschärft, wenn der Abgabesatz auf 40 oder 50% festgelegt würde. Der Kanton und die Gemeinden sollen nicht auf Einnahmen verzichten, wenn die hohen Schwellenwerte von 50% nicht erreicht werden. Man tritt dafür ein, für die Erhebung einer Abgabe einen Satz von 20% zu belassen, aber zusätzlich eine Unterlimite von CHF 100'00.00 einzuführen, welche von den Gemeinden auf CHF 20'000.00 heruntergesetzt werden kann. Die Möglichkeit der Verwendung der Abgaben für die Wohn- und Eigentumsförderung soll gestrichen werden. Für die einzelnen Gesetzesbestimmungen werden dann jeweils noch konkrete, auf den geschilderten Grundsätzen basierende Änderungen vorgeschlagen. Dabei wird zusätzlich noch verlangt, dass die Bodenmehrwertermittlung nicht durch anerkannte Immobilienbewerter erfolgen soll, sondern durch die verfügende Behörde. Zudem soll die Abgabepflichtbefreiung für Kanton, Gemeinden und Landeskirchen sich auf Grundstücke beschränken, die öffentlichen Aufgaben zur Verfügung stehen (Verwaltungsvermögen). Auch wird verlangt, dass der Passus, wonach die Gemeinden über die Mehrwertabgabe und die reglementarischen Erschliessungsbeiträge hinaus keine weiteren Leistungen oder Abgaben fordern können, gestrichen wird, denn die Gemeinden sollen nach oben Flexibilität haben. Auch sollen die Gemeinden an den Abgaben auf Neueinzonungen hälftig partizipieren, und der Begriff der Veräusserung soll nicht definiert werden, sondern der Gerichtspraxis überlassen werden.

#### Muttenz:

Das Gesetz sei in der vorliegenden Fassung für die Gemeinden nicht handhabbar und müsse massgeblich reduziert und auf die wesentlichen Inhalte konzentriert werden. Der Kanton solle es den Gemeinden freistellen, ob und nach welchen Kriterien Mehrwertabgaben erhoben werden sollen (z.B. auch für welche Arten von Planungen). Die 50%-Hürde wird als zu hoch bezeichnet, das würde oft zu einer Befreiung von der Abgabepflicht führen, obwohl die Gemeinden den gesamten vorbereitenden Aufwand bereits geleistet hätten. Die einzelnen Phasen der Umsetzung einer Mehrwertabgabepflicht werden dargestellt und kritisch mit Blick auf die Stellung der Gemeinde gewürdigt, und letztlich wird festgehalten, dass neben der personellen und finanziellen Zusatzbelastung ein enormes Potenzial an Rechtsunsicherheiten auf die Gemeinden und Grundeigentümer zukäme, weshalb sich das Gesetz darauf beschränken soll, nur für Neueinzonungen eine Abgabepflicht vorzusehen, diese vom Kanton selbst erfolgen müsste, welcher sie auch mehrheitlich beanspruchen dürfte, und den Gemeinden eine gesetzliche Grundlage gegeben wird, für Umzonungen und Aufzonungen kommunale Vorschriften auf Reglementsbasis und/oder vertraglicher Vereinbarungen zu treffen.

**Pfeffingen:**

Schliesst sich der Stellungnahme des VBLG an und unterstützt die Empfehlung der Baselbieter Bauverwalterkonferenz, kantonrechtlich nur Neueinzonungen zu regeln und dafür die Kompetenz zuhanden der Gemeinden zu schaffen, die Planungsmehrwertsregelung bei Auf- und Umzonungen kommunal zu regeln.

**Ramlinsburg:**

Schliesst sich der Stellungnahme des VBLG an auch wenn die Gemeinde der Auffassung ist, der Abgeltungssatz sollte eigentlich 100% betragen.

**Therwil:**

Schliesst sich der Stellungnahme des VBLG an, möchte aber die Höhe der Mehrwertabgabe auf 50% festlegen.

**Titterten:**

Die Gemeinde schliesst sich grundsätzlich der Stellungnahme des VBLG vollumfänglich an, möchte den Verwendungszweck für Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung ersatzlos streichen, den Verwendungszweck bezüglich der Massnahmen der Raumplanung konkretisieren (Infrastrukturanlagen, Aufwertung öffentlicher Raum, Lärmschutz etc.), und die 50%-Hürde als Minimum für die Begründung der Abgabepflicht soll ersatzlos gestrichen werden. Der Abgabesatz soll 40% betragen, der Bodenmehrwert durch die verfügende Behörde festgelegt werden und für die Fälligkeit der Abgabe lediglich auf den Zeitpunkt eines Baubehrens (und nicht eine Veräusserung) abgestellt werden. Zudem soll ein Freibetrag von CHF 20'000.00 gelten und bei Neueinzonungen der Ertrag zwischen Kanton und Standortgemeinde hälftig geteilt werden.

**Wenslingen:**

Die Gesetzesvorlage wird als zu kompliziert beurteilt, die 50%-Hürde würde eine gemeindespezifisch angepasste Regelung verhindern. Für Auf- und Umzonungen soll eine alleinige Gemeindekompetenz vorgesehen werden, während die Gemeinden bei der Abgabe auf Einzonungen hälftig partizipieren sollen. Die Befreiung von Kanton, Gemeinden und Landeskirchen soll an die Erfüllung der öffentlichen Aufgabe gekoppelt werden.

**Verbände:**

**Wirtschaftskammer Baselland:**

Für die Wirtschaftskammer ist die Höhe der Mehrwertabgabe ein wesentlicher Standortfaktor, der die Investitionsbereitschaft entscheidend beeinflussen wird. Vor diesem Hintergrund wird gefordert, dass die Mehrwertabgabe beim bundesrechtlichen Minimum von 20% festgelegt wird. Im Einzelnen soll stipuliert werden, was unter dem Verwendungszweck weiterer Massnahmen der Raumplanung zu verstehen ist. Die Einführung einer Abgabepflicht für Um- und Aufzonungen wird grundsätzlich abgelehnt, und wenn trotzdem eine eingeführt werden sollte, so ist es dem Verband sehr wichtig, dass die Abgabepflicht nur besteht, wenn die Mehrnutzung mindestens 50% der früheren Nutzung beträgt. Speziell begrüsst wird die 20%-Regel, d.h. dass auf die generelle Erhebung einer Mehrwertabgabe verzichtet wird, wenn der Bodenmehrwert nicht mehr als 20% über-

steigt; dies entspreche der bundesrechtlichen Vorgabe, dass nur erhebliche Vorteile auszugleichen sind. Die Wirtschaftskammer lehnt die Abgabepflicht bei Mehrnutzungen und Umnutzungen entschieden ab, spricht sich aber dafür aus, dass Gemeinden in speziellen Fällen auf gesetzlicher Grundlage mit den Investoren Vereinbarungen für ein Beitrag an die Gemeindeinfrastruktur verhandeln können. Die Regelung der Ertragsverwendung der Abgaben auf Reglementsstufe wird kritisch beurteilt, weil durch Änderung Planungs- und Rechtsunsicherheit entstehen kann. Zudem soll die Schenkung als Tatbestand der Mehrwertpflicht auslösenden Abgabe ersatzlos gestrichen werden. Die Wirtschaftskammer spricht sich auch dagegen aus, dass für die Mehrwertabgabe ein gesetzliches Pfandrecht begründet wird, abschliessend wird betont, dass eine wirtschaftsfördernde Massnahme die Umsetzung der Mehrwertabgabe entlang der Minimalvorgaben des Bundesrechts ist.

#### Baselbieter Bauverwalter-Konferenz:

Die Stellungnahme deckt sich weitgehend mit derjenigen der Gemeinde Muttenz, was die Schilderung der einzelnen Verfahrensschritte und die Bemerkungen dazu anbelangt. Im Ergebnis kommt der Verband zu den Anträgen, es sei ein Gesetz vorzulegen, welches die Neueinzonungen im Sinne des bundesrechtlichen Minimums regelt, wobei diese Bestimmungen in das RBG aufgenommen werden sollen und kein zusätzliches Gesetz erlassen werden soll. Der Kanton soll die für die Neueinzonungen erforderlichen Erhebungen selbst vornehmen, und den Gemeinden soll gesetzlich die Kompetenz gegeben werden, für Umzonungen und Aufzonungen die Abgeltung von Planungsmehrwerten mittels eigener Vorschriften und/oder vertraglicher Vereinbarung zu regeln. In der vorliegenden Form werde die Gesetzesvorlage abgelehnt.

#### Hauseigentümerverband Baselland:

Eine gesetzliche Regelung soll sich auf das bundesrechtlich vorgegebene Minimum, d.h. auf eine Abgabe von 20% bei Neueinzonungen, beschränken. Eine Mehrwertabschöpfung bei Mehrnutzungen oder Umnutzungen wird dezidiert abgelehnt. Die Mittelverwendung für die Wohn- und Eigentumsförderung wird grundsätzlich begrüsst, hingegen wird die offene Formulierung der weiteren Massnahmen der Raumplanung als problematisch qualifiziert und eine klare Prioritätenordnung gewünscht. Die Abschöpfung von Planungsmehrwerten auf Mehr- oder Umnutzungen wird als investitionshemmend qualifiziert, weshalb die Streichung beantragt wird, eventualiter wird die Begrenzung auf eine Mehrnutzung von mindestens 50% als zwingend bezeichnet. Für den Fall, dass Grundstücke nach Rechtskraft der Planung und entsprechender Fixierung des Mehrwertes bis zur Realisierung des Mehrwertes aufgrund eines Bauvorhabens einen Wertverlust erfahren, wird eine „Neuberechnungsklausel“ verlangt. Dass die Gemeinden die Kompetenzen haben sollen, die Mehrnutzungsklausel von 50% auf 30% reduzieren zu können, wird abgelehnt. Die Möglichkeit, dass die Gemeinden für ihren Anteil statt Geldleistungen mit verwaltungsrechtlichem Vertrag Sach- oder Dienstleistungen vereinbaren können, wird begrüsst. Der Tatbestand der Veräusserung soll auf effektive Verkäufe oder auf Tauschgeschäfte beschränkt sein, Erbgang und Schenkung sollen davon ausgenommen werden. Die Einführung eines gesetzlichen Pfandrechts für die Mehrwertabgabeforderung wird abgelehnt. Der Erwerber einer Liegenschaft soll nicht für die Abgabe über das Grundpfandrecht haften müssen, wenn der eigentliche Schuldner, nämlich der Verkäufer, seiner Zahlungsverpflichtung nicht nachkommen sollte. Der Verband setzt sich klar dafür ein, dass ein Ausgleich der Planungsmehrwerte nur auf Neueinzonungen vorgenommen werden soll, nicht auch auf Mehr- oder Umnutzungen.

Mieterinnen- und Mieterverband Baselland und Dorneck-Thierstein:

Es wird kritisiert, die Abgabe sei viel zu tief angesetzt, es wird ein deutlich höherer Ansatz gewählt, wobei auf den maximalen Satz gemäss Bundesgericht von 60% verwiesen wird sowie auf den Satz von 50% in Basel-Stadt. Die 50%-Klausel wird abgelehnt, und es wird hierfür auf den im Ständerat in den Beratungen genannten Betrag von CHF 30'000.00 hingewiesen. Die Formulierung, wonach die Abgabemittel auch der Wohnbau- und Eigentumsförderung zugute kommen sollen, wird abgelehnt; Wohneigentümer würden im Kanton bereits heute vielfach gefördert. Hingegen wird die Verwendung der Einnahmen zugunsten einer aktiven Raumplanung begrüsst. Der Verband vertritt die Auffassung, dass die Kompetenz zur Festlegung des Mehrwerts bzw. zur Veranlagung beim Kanton liegen sollte (Vorteile Fachwissen und einheitliche Praxis). Die Verwendung gemäss Gesetzesentwurf für Kanton einerseits und Gemeinden andererseits (bei Um- und Aufzonen) wird begrüsst.

Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT) beider Basel:

Die Mehrwertabgabe wird tendenziell investitionshemmend und bauverteuernd bezeichnet. Entsprechend soll die kantonale gesetzliche Regelung nicht über das bundesrechtliche Minimum hinausgehen (20%). Unabhängig vom prozentualen Umfang soll ein frankenmässiger Freibetrag festgelegt werden, welcher bei minimal CHF 25'000.00 liegen soll. Eine Ausdehnung der Abgabepflicht auch auf Um- und Aufzonen wird strikte abgelehnt; eventualiter wird zwingend gefordert, dass bei einer solchen Abgabe die 50%-Regel beibehalten bleibt. Analog zum Hauseigentümerverband wird eine „Neuberechnungsklausel“ gefordert. Nach Auffassung des SVIT sollen Schenkungen und Erbgang nicht als Veräusserungsgeschäfte qualifiziert werden. Die Einführung eines gesetzlichen Pfandrechts für die Mehrwertabgabeforderung wird abgelehnt; es könne nicht Sache des neuen Eigentümers sein, sich im Interesse des Staats entsprechend vertraglich abzusichern.

WWF Region Basel:

Die Höhe der Mehrwertabgabe soll bei 50% des Bodenmehrerts liegen und eine Abgabepflichtbefreiung soll beim Mehrwerten unter CHF 10'000.00 erfolgen, wobei bei Betroffenheit derselben Eigentümerschaft durch mehrere Parzellen die Summe der Mehrwerte massgebend sein soll. Der Einsatz der Mittel für Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung wird abgelehnt, hingegen wird explizit verlangt, dass die Abgabe zur ökologischen Aufwertung im Siedlungsgebiet verwendet wird. Auch Sondernutzungsplanungen ausserhalb der Bauzone und Ausnahmegewilligungen nach Art. 24 RPG für landwirtschaftsfremde Nutzungen sollen eine Abgabepflicht auslösen können. Erbgang und Schenkung sollen nicht als Veräusserung qualifiziert werden, bei welcher eine Mehrwertabgabe fällig wird. Für Neueinzonen soll die Mehrwertabgabe je hälftig dem Kanton und der Standortgemeinde zustehen.

Pro Natura Baselland:

Es wird vorgeschlagen, bei Neueinzonen einen Abgabesatz von 50% vorzusehen, bei Mehrnutzungen und Umnutzungen einen Prozentsatz von 25%, um die gewünschte innere Verdichtung zu privilegieren. Bei Neueinzonen soll die Abgabe hälftig zwischen Kanton und Standortgemeinde geteilt werden. Bezüglich des Verwendungszwecks wird eine Präzisierung der weiteren Massnahmen der Raumplanung verlangt (Schaffung von Grünanlagen, Aufwertung von öffentlichem Raum etc.), und die Möglichkeit der Verwendung für Massnahmen zur Wohnbau- und

Eigentumsförderung sollen gestrichen werden. Auch Ausnahmegewilligungen für Bauen ausserhalb Baugebiet für landwirtschaftsfremde Nutzungen soll der Abgabepflicht unterstehen. Es soll ein Freibetrag festgelegt werden, den der Verband bei CHF 10'000.00 sieht. Zudem soll eine Befreiung von der Abgabepflicht für Kanton, Gemeinden und Landeskirchen nur gegeben sein, wenn die Mehrnutzung unmittelbar der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben dient. Es wird dann noch die Forderung nach einer neuen Bestimmung zur Baulandverflüssigung gefordert (dies wird als Thema in einer gesonderten Vorlage an den Landrat abgehandelt werden).

Basellandschaftlicher Natur- und Vogelschutzverband:

Die Vernehmlassung dieses Verbandes deckt sich weitestgehend mit derjenigen von Pro Natura Baselland. Auch vom BNV wird nicht eingesehen, weshalb durch Baulinien entstehende massgebliche Mehrwerte nicht abgeschöpft werden sollen, weshalb der entsprechende Passus im Gesetzesentwurf gestrichen werden soll.

### Private / Übrige

Stiftung Kirchengut Baselland:

Die Stiftung Kirchengut sei in § 9 des kantonalen Kirchengesetzes (SGS 191) verankert und hat u.a. als öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit den Zweck, die von ihr zu Eigentum gehaltenen Kirchen, Pfarrhäuser und Nebengebäude nicht nur zu erhalten und zu bewirtschaften, sondern sie auch den Evangelisch-reformierten Kirchgemeinden zur Verfügung zu stellen; die Stiftung Kirchengut sei Eigentümerinnen von 33 Kirchen, 28 Pfarrhäusern und Nebengebäuden mit Arealen. Die Stiftung Kirchengut beantragt deshalb, dass sie analog zu den Landeskirchen, zu denen auch die Evangelisch-reformierte Kirchengemeinde gehört, von der Abgabepflicht befreit wird (Ergänzung von § 3 des Gesetzesentwurfs).

SBB:

Im Grundsatz wird der Gesetzesentwurf begrüsst, und es werden einige Änderungsvorschläge eingebracht. So soll etwa der Verwendungszweck der Erträge des Kantons weiter gefasst und präzisiert werden (u.a. Infrastruktur aller Art wie Park- und Grünanlagen, Anlagen des öffentlichen Verkehrs und zur Förderung der kombinierten Mobilität etc.), und es sollte ergänzt werden, dass die Erträge von der Mehrwertabgabe an das betroffene Grundstück zurückfliessen sollen (u.a. für öffentliche Strassen, Wege, Plätze, Grün- und Naturschutzflächen). Analoges wird für die Verwendung der Erträge der Gemeinden vorgeschlagen. Die Unterstellung von Um- und Aufzonungen unter die Abgabepflicht wird zwar als finanzieller Vorteil betrachtet, berge jedoch das Risiko, dass Nutzungsänderungen und Verdichtungsbestrebungen aus Investorensicht weniger attraktiv sind und deshalb die angestrebte Verdichtung gehemmt wird. Die SBB möchte deshalb, dass die Erhebung einer Mehrwertabgabe auf diesen Tatbeständen unterlassen wird. Die Höhe der Mehrwertabgabe von 20% wird begrüsst, die Anrechenbarkeit von nachgewiesenen Planungskosten wird als sinnvoll bezeichnet. Darüber hinaus sollen gemäss der SBB weitere Kosten an die Mehrwertabgabe angerechnet werden (Aufwendungen für Altlasten, Schallschutz, Rückbaukosten etc.). Die SBB legt dar, dass ihre Entwicklungen im öffentlichen Interesse sind, weshalb sie beantragt, dass auch auf ehemaligen Bahnarealen der SBB erzielte Planungsmehrwerte als im öffentlichen Interesse liegend betrachtet und von der Mehrwertabgabe befreit werden. Die SBB sei deshalb generell von der Abgabepflicht zu befreien. Die SBB begrüsst, dass explizit neben der Mehr-



wertabgabe und den Erschliessungsbeiträgen keine Weiterungen oder Abgaben gefordert werden dürfen, denn damit sei das sonst oft leidige Thema betreffend die „Infrastrukturbeiträge“ klar und sachgerecht erledigt. Die SBB bezeichnet es als nicht sachgerecht, die Mehrwertabgabe im Zeitpunkt der Baubewilligung zu erheben, weil davon nicht zwingend Gebrauch gemacht werden müsse und es auch immer wieder zu Änderungen und teils neuen oder geänderten Baugesuchen komme. Es erscheine sinnvoller, analog Basel-Stadt auf den Zeitpunkt des effektiven Baubeginns (oder auf die Bauabnahme, wie dies im Kanton Zug der Fall ist) abzustellen. Entsprechendes gelte auch für die Fälligkeit. Aufgrund des Antrags, dass eine Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen sowie bei Sondernutzungsplänen nicht zu erheben sei, müsse auch für Neueinzonungen eine neue Aufteilung zwischen Kanton und Gemeinden festgesetzt werden (z.B. Gemeinde 60%, Kanton 40%).

### Kurzzusammenfassung:

Der Regierungsrat zeigt sich erfreut über die rege und kritische Auseinandersetzung mit der komplexen Materie und die zahlreichen Vorschläge. Diese gehen in teilweise diametrale Richtungen, was zwar die Diskussion interessanter, den Gesetzgebungsprozess aber nicht einfacher macht. Der Regierungsrat sieht mit Blick auf eine Anpassung des Gesetzesentwurfs aufgrund der externen Vernehmlassung namentlich folgende Punkte, welche einer Anpassung bedürfen:

- Kompetenz der Gemeinden im Bereich der Um- und Aufzonungen
- Definition „Freibetrag“ im Gesetz
- Aufteilung der Erträge zwischen Kanton und Gemeinden
- Die Abgabepflicht auslösende Tatbestände
- Ermittlung der Höhe der Abgabe
- Vereinfachung des Gesetzestexts

Diese Kurzzusammenfassung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie führt aber dazu, dass der Regierungsrat auf Basis der Vernehmlassung dem Landrat einen neuen Gesetzestext unterbreitet, der nun im Einzelnen dargestellt und erläutert wird. Die relative Komplexität der Materie und die übergeordneten gesetzlichen Anforderungen namentlich auch im Abgaberecht lassen aber ein einfaches, schlankes Gesetz nicht zu.

## **6. Überarbeitete Gesetzesbestimmungen mit Kommentar**

Einleitend hält der Regierungsrat fest, dass er am Konzept eines separaten Gesetzes über die Planungsmehrwerte festhalten möchte. Es gibt zwar gute Argumente für eine Integration der entsprechenden Bestimmungen in das bestehende Raumplanungs- und Baugesetz. Dieses Gesetz wird aber durch die ständigen Revisionsarbeiten zunehmend unübersichtlich, und weitere Gesetzesrevisionen stehen aufgrund der Anpassung der kantonalen Gesetzgebung an die Revision des eidg. Raumplanungsgesetzes, in Kraft seit 1. Mai 2014, bevor (Themen wie Baulandverflüssigung, Verdichtung, überkommunale Abstimmung der kommunalen Planung). Wenn das Raumplanungs- und Baugesetz einmal einer Totalrevision unterzogen wird und eine neue Systematik des Gesetzes entsteht, können dannzumal die Bestimmungen über die Abgeltung von Planungsmehrwerten in ein solches neues Gesetz implementiert werden.

Zu den neu formulierten Gesetzesbestimmungen:

## § 1 Zweck

**<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe gleicht erhebliche Vorteile angemessen aus, die durch Planungen entstehen.**

**<sup>2</sup> Die Entschädigungspflicht für Planungsnachteile richtet sich nach den Vorschriften des Gesetzes vom 19. Juni 1950<sup>11</sup> über die Enteignung.**

**<sup>3</sup> Im Aussenverhältnis gegenüber der Grundeigentümerschaft entschädigungspflichtige Gemeinden können beim Kanton einen Rückerstattungsantrag stellen, sofern die entschädigungspflichtige Planung zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen erfolgen musste.**

**<sup>4</sup> Die Erträge des Kantons werden primär gemäss Absatz 3 eingesetzt und subsidiär für Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung gemäss § 106a der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984<sup>12</sup> oder für weitere Massnahmen der Raumplanung.**

**<sup>5</sup> Die Erträge der Gemeinden sind gemäss den Vorgaben des Bundesrechts<sup>13</sup> zu verwenden.**

Die Zwecksetzung hat sich nicht geändert, vielmehr bleibt es bei den bundesrechtlichen Vorgaben, dass nur erhebliche Planungsvorteile abgegolten werden müssen, und dies in einem angemessenen Umfang (Absatz 1).

Der prioritäre Verwendungszweck der beim Kanton anfallenden Mehrwertabgabe wurde nicht verändert, es ist der Ausgleich von Planungsnachteilen, welche einer Enteignung gleichkommen (Absatz 2). Da in aller Regel bei überdimensionierten Bauzonen die Gemeinden eine Reduktion vornehmen müssen, die allenfalls Entschädigungspflichten zum Nachteil der Gemeinde auslösen, kann sich die betroffene Gemeinde dafür beim Kanton erholen, da dies letztlich der primäre Zweck der Ertragsverwendung beim Kanton ist.

In der Vernehmlassung umstritten war, ob die Erträge des Kantons auch für Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung, wie sie die Kantonsverfassung vorsieht, Verwendung finden können. Der Kanton hat bei Prof. Felix Uhlmann und Prof. Beat Stalder ein Rechtsgutachten eingeholt. Dieses vom 7. Juni 2016 datierende Gutachten kommt zum Schluss, dass eine Verwendung zur Wohnbau- und Eigentumsförderung gemäss § 106a der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 bundesrechtskonform ist, mithin zulässig. Zu-

<sup>11</sup> SGS 410, GS 20.169

<sup>12</sup> SGS 100, GS 29.276

<sup>13</sup> vergl. Art. 5 Abs. 1<sup>ter</sup> des Raumplanungsgesetzes des Bundes, SR 700

sätzlich wurde im Gutachten der Schluss gezogen, dass Erträge aus der Mehrwertabgabe auch für (teil-) ursächlich mit der betreffenden Planung zusammenhängende Infrastrukturmassnahmen verwendet werden dürfen. Aufgrund dieser Aussagen möchte sich der Regierungsrat die Option offen lassen, allfällige Erträge aus der Mehrwertabgabe, die beim Kanton anfallen, auch für die verfassungsmässige Aufgabe zur Finanzierung von Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung verwenden zu können (Absatz 4).

Der Zweck der Mittelverwendung durch die Gemeinden wird im Sinne der Gemeindeautonomie nicht näher geregelt, vielmehr wird auf die sehr offen formulierte Bundesgesetzgebung verwiesen. Wie sich aus dem eingeholten Rechtsgutachten ergeben hat, können die Gemeinden auch vorsehen, dass Infrastrukturmassnahmen, welche mindestens teilweise mit der Planungsmassnahme zusammenhängen, finanziert werden können. Den Gemeinden wird somit der weitestmögliche autonome Handlungsspielraum eingeräumt (Absatz 5).

## **§ 2 Abgabepflicht**

**<sup>1</sup> Auf die neue Zuweisung von Boden zu einer Bauzone wird eine Abgabe von 20% des Bodenmehrerts erhoben.**

**<sup>2</sup> Die Gemeinden sind berechtigt, im Zonenreglement für Bodenmehrerte, die aus einer Aufzonung oder Umzonung von Bauzonen resultieren, eine Mehrwertabgabe von maximal 30% des Bodenmehrerts vorzusehen.**

**<sup>3</sup> Die Gemeinden sind berechtigt, anstelle einer Mehrwertabgabe gemäss Absatz 2 mit der betroffenen Grundeigentümerschaft in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag Geld-, Sach- oder Dienstleistungen zu vereinbaren, die mit dem Bauvorhaben in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Die von der Grundeigentümerschaft zu erbringende Leistung darf betraglich nicht mehr ausmachen als den Maximalbetrag einer Mehrwertabgabe gemäss Absatz 2, was auch bei einer Kombination von Mehrwertabgabe und verwaltungsrechtlichem Vertrag gilt.**

**<sup>4</sup> Der Kanton, die Einwohner-, Bürger-, Burger- und Landeskirchengemeinden sowie die Stiftung Kirchengut sind von der Abgabepflicht befreit, sofern die betroffenen Grundstücke unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen.**

**<sup>5</sup> Kantonale und kommunale Baulinien begründen keine Abgabepflicht.**

Der Regierungsrat hat auch nach der Vernehmlassung die Höhe der Mehrwertabgabe bei neuer Zuweisung von Boden zu einer Bauzone beim bundesrechtlich vorgeschriebenen Minimalansatz von 20% belassen. Dies ist gemäss Bundesrecht angemessen, ansonsten der Abgabesatz dort nicht so hätte festgelegt werden dürfen. Der Regierungsrat versteht die Mehrwertabgabe nicht als ein Instrument, um den Staatshaushalt zu sanieren, und namentlich soll die Höhe des Abgabesatzes nicht investitionshemmende Wirkung haben.

Im Kanton Aargau hat der Grosse Rat an seiner Sitzung vom 20. September 2016 einen Abgabesatz für den Planungsmehrwert in Höhe von 20% verabschiedet, wobei die Gemeinden dort die Möglichkeit haben, für solche Neueinzonungen den Abgabesatz auf höchstens 30% zu erhöhen; eine Abgabe für Um- und Aufzonungen wurde im Kanton Aargau nicht beschlossen. Auch im Kanton Solothurn sieht der dortige Vernehmlassungsentwurf vom 16. Dezember 2014 bei Neueinzonungen einen Abgabesatz von 20% vor, und zwar für Neueinzonungen und für Umzonungen von 20%, wobei den Gemeinden gemäss dortigem Entwurf die Kompetenz eingeräumt wird, den Abgabesatz auf maximal 40% zu erhöhen. Im Kanton Zürich schlägt der Regierungsrat für Einzonungen 20% vor und will den Gemeinden die Möglichkeit geben, auf Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe von maximal 15% zu erheben.

Auf vielseitige Anregung verzichtet der Regierungsrat darauf, dem Landrat eine eigenständige kantonale Regelung für Mehrnutzungen und Umnutzungen (z.B. durch Quartierplanungen) vorzulegen. Der Gesetzesentwurf sieht nun vor, dass die Kompetenz für entsprechende Regelungen vollumfänglich an die Gemeinden übertragen wird, welche entsprechende Bestimmungen in ihren kommunalen Zonenreglementen erlassen können (Absatz 2).

Letztlich geht es auch darum, dass die Gemeinden spezifisch durch entsprechende planerische Massnahmen einen Beitrag zur inneren Verdichtung leisten, wobei die entsprechende Mehrwertabgabe nicht dazu führen darf, dass entsprechende Planungsbeschlüsse gar nicht mehr zustande kommen oder trotz entsprechenden Planungsbeschlüssen die Verdichtungen nicht wie gewünscht erfolgen. Der Regierungsrat erachtet es deshalb als richtig, dass hier der Mehrwertabgabe, welche sich aufgrund der Vorgaben des Bundesrechts in einem freiwilligen Bereich bewegt, eine Grenze gesetzt wird. Ein maximaler Abgabesatz von 30% erscheint hier, auch im Vergleich mit anderen Kantonen, als angemessen. Letztlich geht es auch darum, dass Gemeinden individuell durch entsprechende Bestimmungen oder den Verzicht darauf Vorteile für ihren Standort generieren können. Der Regierungsrat erachtet es auf jeden Fall als wichtig, dass den Gemeinden ein Anreiz geboten wird, auf ihrem Gebiet überhaupt planerische Verdichtungsmassnahmen zu treffen, weshalb ihnen der entsprechende Ertrag auch vollumfänglich zukommen soll.

Der Handlungsspielraum soll den Gemeinden insoweit aufgeweitet werden, als explizit eine gesetzliche Grundlage geschaffen wird, welche es den Gemeinden erlaubt, statt der Mehrwertabgabe auf Basis eines verwaltungsrechtlichen Vertrages mit der Grundeigentümerschaft die gemischte Erbringung von Geld-, Sach- oder Dienstleistungen zu vereinbaren, wozu auch z.B. Infrastrukturleistungen zählen können, welche ganz oder teilweise aufgrund der planerischen Mehrnutzungsmöglichkeit notwendig werden. Die Gemeinden haben somit die Optionen, grundsätzlich eine kommunale Mehrwertabgabe auf Mehrnutzungen und/oder Umnutzungen einzuführen, sie können aber im konkreten Fall statt der Erhebung der Abgabe einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen, oder sie können grundsätzlich auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe für Auf- und Umzonungen verzichten und gleichwohl im Rahmen eines verwaltungsrechtlichen Vertrages Leistungserbringungen vereinbaren. Dabei sollen wertmässig die im Rahmen eines verwaltungsrechtlichen Vertrages zu erbringenden Leistungen der Grundeigentümerschaft analog der kommunalen Mehrwertabgabe begrenzt werden, nämlich auf maximal 30% des Mehrwerts, womit auch Rechtsungleichheiten verhindert werden sollen. Der Regierungsrat geht davon aus, dass den Gemeinden mit einer sol-

chen Lösung bestmöglich gedient ist, weil auf den konkreten Fall zugeschnittene, massgeschneiderte Lösungen möglich sind (Absatz 3).

Auch nach der Vernehmlassung möchte der Regierungsrat an der Befreiung von Kanton, Gemeinden und Landeskirchen von der Abgabepflicht festhalten, was bundesrechtskonform ist. Er trägt aber der Vernehmlassung insoweit Rechnung, als dies nunmehr auch gemäss dem Wortlaut des Gesetzesentwurfs explizit auf Parzellen beschränkt wird, welche der unmittelbaren Erbringung einer öffentlichen Aufgabe dienen (Verwaltungsbauten, Schulhausbauten, Spitäler, Landeskirchen). Ergänzend wurde noch die Stiftung Kirchengut aufgenommen, welche aufgrund einer entsprechenden gesetzlichen Grundlage im Kirchengesetz (§ 9, SGS 191) eine grosse Anzahl von Kirchen der evangelisch-reformierten Kirche zu Eigentum hat, welche als Landeskirche mit öffentlicher Aufgabe anerkannt ist (Absatz 4).

Werden kantonale oder kommunale Baulinien gelegt, so sind dies auch Nutzungsplanungen. Sie können in gewissen Fällen bewirken, dass ein Grundstück dadurch etwas besser bebaut werden kann, als wenn die gesetzlichen Abstandsvorschriften gelten würden. Der Regierungsrat ist jedoch der Auffassung, dass durch diese Planungen praktisch nie derart erhebliche Mehrwerte entstehen, wie sie vorausgesetzt sind für die Erhebung der Mehrwertabgabe. Deshalb sollen diese Planungen generell nicht zu einer Abgabepflicht führen (Absatz 5).

### **§ 3 Ermittlung der Mehrwertabgabe**

**<sup>1</sup> Massgebend für die Höhe der Mehrwertabgabe ist der Bodenmehrwert. Dieser bemisst sich nach der Differenz der Verkehrswerte unmittelbar vor und nach Rechtskraft der die Abgabepflicht auslösenden Planung.**

**<sup>2</sup> Zeichnet sich im Planungsverfahren ab, dass eine Mehrwertabgabepflicht entstehen kann, so sorgt die Gemeinde dafür, dass im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Planung eine verbindliche Ermittlung des durch die Planung entstehenden Bodenmehrerts und eine darauf basierende Berechnung der Bruttomehrwertabgabe pro m<sup>2</sup> Boden vorliegt.**

**<sup>3</sup> Die Ermittlung des Bodenmehrerts darf eine verhältnismässige Pauschalierung über die gesamte Fläche des neu eingezonten, des umgezonten oder aufgezonten Bodens enthalten.**

**<sup>4</sup> Der ermittelte Bodenmehrert wird vom Gemeinderat gleichzeitig mit dem Planungsbeschluss der Einwohnergemeinde verfügt. Die gemeinderätliche Verfügung wird in Analogie zu § 31 Absatz 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998<sup>14</sup> zeitgleich mit den Zonenvorschriften öffentlich aufgelegt.**

**<sup>5</sup> Innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen können die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Personen, die durch die Verfügung betroffen sind, gegen diese beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht,**

---

<sup>14</sup> SGS 400, GS 33.0289

***nach den Regeln von § 96a des Gesetzes vom 19. Juni 1950<sup>15</sup> über die Enteignung Beschwerde erheben. Das Gericht kann die Sistierung solcher Beschwerdeverfahren bis zur Rechtskraft des zugrunde liegenden Planungsbeschlusses anordnen.***

***<sup>6</sup> Der abgabepflichtigen Grundeigentümerschaft selbst erwachsene, nachgewiesene Planungskosten für die der Mehrwertabgabe zugrunde liegende Planung werden vom Bodenmehrwert in Abzug gebracht.***

***<sup>7</sup> Bei der Berechnung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer ist die effektiv bezahlte Mehrwertabgabe vollumfänglich als Aufwendung in Abzug zu bringen.***

***<sup>8</sup> Führt die Umnutzung von Landwirtschaftsland zu einem Bodenmehrwert, so wird der Wert des Landwirtschaftslands von der zuständigen Fachstelle des Kantons für die Ermittlung des Bodenmehrwerts festgestellt.***

***<sup>9</sup> Der Mehrwertausgleich für planerische Massnahmen, die Wald betreffen, richtet sich, soweit über dieses Gesetz hinausgehend, nach der Rodungsbewilligung<sup>16</sup>.***

In der Vernehmlassung wurde die Ermittlung des Bodenmehrwerts aus der Differenz der Verkehrswerte unmittelbar vor und nach Rechtskraft der die Abgabepflicht auslösenden Planung als sachgerecht beurteilt. Vereinzelt wurde allerdings darauf hingewiesen, dass zwischen diesem Zeitpunkt und der effektiven Abgabepflicht eine längere Zeitspanne besteht, während welcher die Bodenpreise sich in die eine oder andere Richtung entwickeln können. Die Mehrwertabgabebearbeitung wird stark verkompliziert, wenn man auf jeden individuellen Einzelfall abstellen wollte, weshalb der Regierungsrat bei der Lösung geblieben ist, wie sie bereits in die Vernehmlassung gegeben wurde (Absatz 1). Allenfalls wäre noch eine generelle Indexierung denkbar.

Bei den im Zusammenhang mit einer Planungsmehrwertabgabe zur Diskussion stehenden Planungen handelt es sich jeweils um Nutzungsplanungen einer Gemeinde. Folgerichtig kann und muss auch diese die Verantwortung für die Ermittlung des Bodenmehrwerts übernehmen (Absatz 2).

Die Zulässigkeit einer gewissen Pauschalierung soll die Abgabebearbeitung erleichtern, damit nicht innerhalb einer bestimmten Zone kleinere topografische oder erschliessungsmässige Unterschiede jeweils auch individuell beurteilt werden müssen (Absatz 3).

Von verschiedenster Seite wurde bemängelt, dass im Gesetzesentwurf vorgeschrieben wurde, die Bodenmehrwertermittlung müsse durch Immobilienbewertungspersonen mit eidg. Fachausweis oder gleichwertiger Ausbildung erfolgen. Diese Anforderung wurde nunmehr fallen gelassen. Es ist dem Gemeinderat überlassen, wie er im konkreten Fall zur Ermittlung des Bodenmehrwerts kommt. Er wird dabei beachten müssen, dass er, da von der Abgabe profitierend, selbst nicht als unabhängige und objektive Instanz betrachtet werden kann, er mithin wohl externe Unterstützung beziehen wird (Absatz 4).

---

<sup>15</sup> SGS 410, GS 20.169

<sup>16</sup> § 3 des Kantonalen Waldgesetzes vom 11. Juni 1998 (SGS 570, GS 33.0486)

Die gemeinderätliche Verfügung, welche mit den Zonenvorschriften aufzulegen ist (Absatz 4), muss selbstredend durch eine Beschwerdeinstanz überprüft werden können. Gegen die Zuweisung an das Enteignungsgericht hat es im Rahmen der Vernehmlassung keinerlei Vorbehalte gegeben (Absatz 5).

Es erscheint sachgerecht, dass nicht nur, wie dies das Bundesrecht vorschreibt, eine Mehrwertabgabe bei der Ermittlung der Grundstückgewinnsteuer zu berücksichtigen ist, sondern auch, dass die Grundeigentümerschaft, welche die Planung selbst finanziert hat, diese bei der Ermittlung der Mehrwertabgabe als Aufwand vom Mehrwert abziehen kann; dies dürfte vor allem auf Quartierpläne zutreffen, wo häufig nicht das Gemeinwesen die Planung finanziert, sondern die Grundeigentümerschaft (Absatz 6).

Am Verweis auf die Einbeziehung der Fachstelle des Kantons (Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain) bei Landwirtschaftsland und auf die Waldgesetzgebung bei planerischen Massnahmen, welche auch Wald betreffen, wurde festgehalten. Gegenüber dem Vernehmlassungsentwurf hat sich nur geändert, dass aufgrund des Umstandes, dass die Mehrwertabgabe nach Waldgesetzgebung derjenigen nach RPG nachgeht, eine entsprechende kleine Ergänzung in Abs. 9 gemacht wurde.

#### **§ 4 Verfügung der Mehrwertabgabe**

**<sup>1</sup> Die aufgrund des Bodenmehrerts individuell pro Parzelle zu berechnende Mehrwertabgabe wird erhoben, sobald eine mehrwertrealisierende Veräusserung oder eine Baurechtsbegründung erfolgt oder eine Baubewilligung rechtskräftig wird, mit welcher die Nutzung auf der Parzelle erhöht wird.**

**<sup>2</sup> Von der Mehrwertabgabe wird ein Freibetrag von CHF 30'000 abgezogen. Sind von der Planungsmassnahme mehrere Grundstücke derselben Grundeigentümerschaft betroffen, so kann diese den Freibetrag nur einmal beanspruchen.**

**<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe wird von der Standortgemeinde der Parzelle veranlagt und gegenüber der Grundeigentümerschaft verfügt, welche mehrwertrealisierend die Parzelle veräussert oder daran ein Baurecht begründet oder welche, sofern seit der Planung kein die Abgabepflicht auslösender Eigentumsübergang erfolgt ist, eine Baubewilligung erlangt.**

**<sup>4</sup> Die Veranlagungsverfügung des Gemeinderates für die Mehrwertabgabe kann innert 10 Tagen ab Zustellung beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, nach den Regeln von § 96 a des Gesetzes vom 19. Juni 1950<sup>17</sup> über die Enteignung angefochten werden.**

**<sup>5</sup> Die Mehrwertabgabebeforderungen entstehen im Zeitpunkt der mehrwertrealisierenden Veräusserung der Parzelle oder einer Baurechtsbegründung daran oder im Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung und sind innert 30 Tagen ab Zustellung der Veranlagungsverfügung zur Zahlung fällig.**

<sup>17</sup> SGS 410, GS 20.169

In der Vernehmlassung wurde bemängelt, dass eine Schenkung die Abgabepflicht auslösen soll, weil dadurch kein Mehrwert realisiert wird. In der Tat wird der Bodenmehrwert nur bei einer Veräusserung sowie einer Baurechtsbegründung realisiert (Absatz 1) bzw. bei einer Überbauung auf Basis einer Baubewilligung. Der Text wurde deshalb angepasst. Der Begriff der Veräusserung wurde nicht spezifisch definiert, versteht sich aber stets als mehrwertrealisierendes Rechtsgeschäft (also z.B. Verkauf oder Tausch, nicht aber Schenkung). In der Sache versteht man hier darunter einen Verkauf oder ein anderes zum Eigentumsübergang führendes Rechtsgeschäft, durch welches die Grundeigentümerschaft den Mehrwert realisiert (also ausser Verkauf auch z.B. Einbringung als Sacheinlage in eine Gesellschaft oder Vermögensübergang bei einer Spaltung nach Fusionsgesetz).

Der Vernehmlassungsentwurf hatte generell vorgesehen, dass nur bei Bodenmehrerten von mehr als 20% eine Mehrwertabgabe erhoben wird. Dies ist von verschiedenster Seite bemängelt worden, und es wurde konkret ein bestimmter Betrag gefordert, v.a. von den Gemeinden. Der Regierungsrat ist auf diese Kritik eingegangen und sieht im überarbeiteten Entwurf nunmehr vor, dass bezüglich der Höhe der geschuldeten Abgabe ein Freibetrag von CHF 30'000.00 festgelegt werden soll, der in jedem Fall gilt (Absatz 2). Damit durch Abparzellierungen die Abgabepflicht nicht umgangen werden kann, sieht der Gesetzesentwurf auch vor, dass dieselbe Grundeigentümerschaft den Abzug nur einmal beanspruchen kann.

Die Gemeinden haben Kenntnis sowohl von Handänderungen als auch von Baubewilligungen, weshalb es sachgerecht ist, dass die Verfügung der Abgabepflicht auch durch die Standortgemeinde erfolgt. Beschwerdeinstanz gegen die kommunale, pro Parzelle individuelle Veranlagungsverfügung ist wieder das Enteignungsgericht, was in der Vernehmlassung unbestritten geblieben ist (Absatz 3).

Indem im Gesetz gesagt wird, wann die Veranlagungsverfügung fällig wird, kann der Fälligkeitszeitpunkt nicht durch allfällige Beschwerden massiv hinausgezögert werden (Absatz 4).

## **§ 5 Verteilung und Verwendung des Ertrags aus der Mehrwertabgabe**

**<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe steht für neue Zuweisungen von Boden zu einer Bauzone zu 75% dem Kanton und zu 25% der Standortgemeinde des Bodens zu.**

**<sup>2</sup> Die Standortgemeinde überweist den Kantonsanteil umgehend nach Eingang der Zahlung durch die Grundeigentümerschaft an den Kanton.**

**<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe aus Aufzonungen und Umzonungen sowie die Leistungen der Grundeigentümerschaft aus einem allfälligen verwaltungsrechtlichen Vertrag stehen der Standortgemeinde des Bodens zu 100% zu.**

**<sup>4</sup> Der Kanton führt für die ihm zustehende Mehrwertabgabe einen Fonds mit regierungsrätlichem Fondsreglement, welcher primär dazu dient, im Umfang der vorhandenen Fondsaktiven entschädigungspflichtige Planungsnachteile gemäss § 1 dieses Gesetzes zurückzuerstatten. Dem Fonds dürfen auch die Aufwendungen des Kantons im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe belastet werden.**



Es wurde im Rahmen der Vernehmlassung teilweise heftig bemängelt, dass dem Kanton der gesamte Ertrag aus neuen Zuweisungen von Boden zu einer Bauzone zustehen soll. Oft wurde eine hälftige Aufteilung zwischen Kanton und Standortgemeinde verlangt. Hier ist zu berücksichtigen, dass die Mehrwertabgabe dazu führen wird, dass die Erträge des Kantons aus der Grundstückgewinnsteuer zurückgehen werden. Es kommt hinzu, dass bei neuen Zuweisungen von Boden zu einer Bauzone den Gemeinden oft nicht in demselben Mass Infrastrukturaufwendungen entstehen, die sie nicht abwälzen können. Bei Neueinzonungen kann die Gemeinde sowohl für Wasser, Abwasser und verkehrsmässige Erschliessung von der Grundeigentümerschaft auf Basis der bestehenden gesetzlichen Grundlagen und Reglemente Erschliessungsbeiträge einfordern, welche die Gemeindekosten abdecken. Zudem stehen die Erträge des Kantons in erster Linie entschädigungspflichtigen Gemeinden zu. Es erscheint deshalb opportun, dass der Regierungsrat hier im überarbeiteten Gesetzesentwurf vorsieht, dass der Gemeinde, welche unstreitig auch für die Erhebung der Mehrwertabgabe bei neuen Zuweisungen von Boden zu einer Bauzone Aufwendungen hat, 25% des Ertrags zustehen (Absatz 1). Der Kantonsanteil ist dem Kanton nach Eingang zu überweisen (Absatz 2).

Mit Blick auf die Notwendigkeit einer inneren Verdichtung erscheint es als richtig und wichtig, dass die Gemeinden entsprechende Planungsmassnahmen überhaupt ergreifen, weshalb als Motivation auch die entsprechenden Erträge aus solchen Aufzonungen und Umzonungen vollumfänglich den Gemeinden zustehen sollen. Dies gilt selbstredend auch für die Leistungen, welche sie auf Basis eines alternativen verwaltungsrechtlichen Vertrages erhalten (Absatz 3).

Seitens des Kantons soll der Ertrag aus der Mehrwertabgabe in erster Linie für die Abgeltung von entschädigungspflichtigen Planungsnachteilen (entschädigungspflichtige materielle Enteignungen) verwendet werden, wobei der entsprechenden Fondsrechnung auch die Aufwendungen belastet werden sollen, welche dem Kanton im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe erwachsen. Erst danach sollen die Erträge des Kantons für weitere Massnahmen gemäss § 1 dieses Gesetzes verwendet werden können. Die Gemeinden sind im Rahmen des Bundesrechts mit der Mittelverwendung frei, das Gesetz sieht auch keine Rapportierungspflicht an den Kanton vor (Absatz 4), wie dies z.B. im Kanton Aargau der Fall ist.

## 7. Parlamentarische Vorstösse

Durch den Erlass eines Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten können die am 07. Februar 2013 überwiesenen Postulate [2012/259](#) von Hans Furer „Einführung einer Mehrwertabgabe“ (dabei eine Einführung einer Mehrwertabgabe bei Ein- und Umzonungen sowie Verdichtungen fordernd) und [2012/185](#) von Urs Leugger „Einführung Mehrwertabgabe“ (Einführung einer Mehrwertabgabe im Rahmen von 20 bis 30% des Bodenmehrerts bei Neueinzonungen, Umzonungen und Verdichtungen fordernd), abgeschrieben werden.

## 8. Antrag

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat zu beschliessen:

1. Das Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten wird gemäss beiliegendem Entwurf erlassen.

2. Das Postulat von Hans Furer vom 6. September 2012 „Einführung einer Mehrwertabgabe“ ([2012/259](#)) und das Postulat von Urs Leugger vom 21. Juni 2012 „Einführung Mehrwertabgabe“ ([2012/185](#)) werden abgeschrieben.

Liestal, 13. Dezember 2016

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:  
Thomas Weber

Der Landschreiber:  
Peter Vetter

- 9. Anhang**
  - Entwurf Landratsbeschluss
  - Entwurf Gesetz

## **Landratsbeschluss**

### **über das Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten**

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Das Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten wird gemäss beiliegendem Entwurf erlassen.
2. Das Postulat von Hans Furer vom 6. September 2012 „Einführung einer Mehrwertabgabe“ ([2012/259](#)) und das Postulat von Urs Leugger vom 21. Juni 2012 „Einführung Mehrwertabgabe“ ([2012/185](#)) werden abgeschrieben.

Liestal, Datum wird von der LKA eingesetzt!

Im Namen des Landrates

Der Präsident:

Der Landschreiber:

## Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten

Änderung vom Datum wird von der LKA eingesetzt!

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft, gestützt auf § 63 Absatz 1 und § 116 Absatz 4 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984<sup>18</sup>, beschliesst:

I.

### § 1 Zweck

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe gleicht erhebliche Vorteile angemessen aus, die durch Planungen entstehen.

<sup>2</sup> Die Entschädigungspflicht für Planungsnachteile richtet sich nach den Vorschriften des Gesetzes vom 19. Juni 1950 über die Enteignung<sup>19</sup>.

<sup>3</sup> Im Aussenverhältnis gegenüber der Grundeigentümerschaft entschädigungspflichtige Gemeinden können beim Kanton einen Rückerstattungsantrag stellen, sofern die entschädigungspflichtige Planung zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen erfolgen musste.

<sup>4</sup> Die Erträge des Kantons werden primär gemäss Absatz 3 eingesetzt und subsidiär für Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung gemäss § 106a der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984<sup>20</sup> oder für weitere Massnahmen der Raumplanung.

<sup>5</sup> Die Erträge der Gemeinden sind gemäss den Vorgaben des Bundesrechts<sup>21</sup> zu verwenden.

### § 2 Abgabepflicht

<sup>1</sup> Auf die neue Zuweisung von Boden zu einer Bauzone wird eine Abgabe von 20% des Bodenmehrwerts erhoben.

<sup>2</sup> Die Gemeinden sind berechtigt, im Zonenreglement für Bodenmehrwerte, die aus einer Aufzonung oder Umzonung von Bauzonen resultieren, eine Mehrwertabgabe von maximal 30% des Bodenmehrwerts vorzusehen.

<sup>3</sup> Die Gemeinden sind berechtigt, anstelle einer Mehrwertabgabe gemäss Absatz 2 mit der betroffenen Grundeigentümerschaft in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag Geld-, Sach- oder Dienstleistungen zu vereinbaren, die mit dem Bauvorhaben in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Die von der Grundeigentümerschaft zu erbringende Leistung darf betraglich nicht mehr ausmachen als den Maximalbetrag einer Mehrwertabgabe gemäss Absatz 2, was auch bei einer Kombination von Mehrwertabgabe und verwaltungsrechtlichem Vertrag gilt.

<sup>4</sup> Der Kanton, die Einwohner-, Bürger-, Burger- und Landeskirchgemeinden sowie die Stiftung Kirchengut sind von der Abgabepflicht befreit, sofern die betroffenen Grundstücke unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen.

<sup>18</sup> GS 29.276, SGS 100

<sup>19</sup> GS 20.169, SGS 410

<sup>20</sup> GS 29.276, SGS 100

<sup>21</sup> vergl. Art. 5 Abs. 1<sup>ter</sup> des Raumplanungsgesetzes des Bundes, SR 700

<sup>5</sup> Kantonale und kommunale Baulinien begründen keine Abgabepflicht.

### § 3 Ermittlung der Mehrwertabgabe

<sup>1</sup> Massgebend für die Höhe der Mehrwertabgabe ist der Bodenmehrwert. Dieser bemisst sich nach der Differenz der Verkehrswerte unmittelbar vor und nach Rechtskraft der die Abgabepflicht auslösenden Planung.

<sup>2</sup> Zeichnet sich im Planungsverfahren ab, dass eine Mehrwertabgabepflicht entstehen kann, so sorgt die Gemeinde dafür, dass im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Planung eine verbindliche Ermittlung des durch die Planung entstehenden Bodenmehrerts und eine darauf basierende Berechnung der Bruttomehrwertabgabe pro m<sup>2</sup> Boden vorliegt.

<sup>3</sup> Die Ermittlung des Bodenmehrerts darf eine verhältnismässige Pauschalierung über die gesamte Fläche des neu eingezonten, des umgezonten oder aufgezonten Bodens enthalten.

<sup>4</sup> Der ermittelte Bodenmehrwert wird vom Gemeinderat gleichzeitig mit dem Planungsbeschluss der Einwohnergemeinde verfügt. Die gemeinderätliche Verfügung wird in Analogie zu § 31 Absatz 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998<sup>22</sup> zeitgleich mit den Zonenvorschriften öffentlich aufgelegt.

<sup>5</sup> Innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen können die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Personen, die durch die Verfügung betroffen sind, gegen diese beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, nach den Regeln von § 96a des Gesetzes vom 19. Juni 1950<sup>23</sup> über die Enteignung Beschwerde erheben. Das Gericht kann die Sistierung solcher Beschwerdeverfahren bis zur Rechtskraft des zugrunde liegenden Planungsbeschlusses anordnen.

<sup>6</sup> Der abgabepflichtigen Grundeigentümerschaft selbst erwachsene, nachgewiesene Planungskosten für die der Mehrwertabgabe zugrunde liegende Planung werden vom Bodenmehrwert in Abzug gebracht.

<sup>7</sup> Bei der Berechnung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer ist die effektiv bezahlte Mehrwertabgabe vollumfänglich als Aufwendung in Abzug zu bringen.

<sup>8</sup> Führt die Umnutzung von Landwirtschaftsland zu einem Bodenmehrwert, so wird der Wert des Landwirtschaftslands von der zuständigen Fachstelle des Kantons für die Ermittlung des Bodenmehrerts festgestellt.

<sup>9</sup> Der Mehrwertausgleich für planerische Massnahmen, die Wald betreffen, richtet sich, soweit über dieses Gesetz hinausgehend, nach der Rodungsbewilligung<sup>24</sup>.

### § 4 Verfügung der Mehrwertabgabe

<sup>1</sup> Die aufgrund des Bodenmehrerts individuell pro Parzelle zu berechnende Mehrwertabgabe wird erhoben, sobald eine mehrwertrealisierende Veräusserung oder eine Baurechtsbegrün-

<sup>22</sup> GS 33.0289, SGS 400

<sup>23</sup> GS 20.169, SGS 410

<sup>24</sup> § 3 des Kantonalen Waldgesetzes, GS 33.0486, SGS 570

dung erfolgt oder eine Baubewilligung rechtskräftig wird, mit welcher die Nutzung auf der Parzelle erhöht wird.

<sup>2</sup> Von der Mehrwertabgabe wird ein Freibetrag von CHF 30'000 abgezogen. Sind von der Planungsmassnahme mehrere Grundstücke derselben Grundeigentümerschaft betroffen, so kann diese den Freibetrag nur einmal beanspruchen.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe wird von der Standortgemeinde der Parzelle veranlagt und gegenüber der Grundeigentümerschaft verfügt, welche mehrwertrealisierend die Parzelle veräussert oder tauscht oder daran ein Baurecht begründet oder welche, sofern seit der Planung kein die Abgabepflicht auslösender Eigentumsübergang erfolgt ist, eine Baubewilligung erlangt.

<sup>4</sup> Die Veranlagungsverfügung des Gemeinderates für die Mehrwertabgabe kann innert 10 Tagen ab Zustellung beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, nach den Regeln von § 96 a des Gesetzes vom 19. Juni 1950<sup>25</sup> über die Enteignung angefochten werden.

<sup>5</sup> Die Mehrwertabgabeforderungen entstehen im Zeitpunkt der mehrwertrealisierenden Veräusserung der Parzelle oder einer Baurechtsbegründung daran oder im Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung und sind innert 30 Tagen ab Zustellung der Veranlagungsverfügung zur Zahlung fällig.

## **§ 5 Verteilung und Verwendung des Ertrags aus der Mehrwertabgabe**

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe steht für neue Zuweisungen von Boden zu einer Bauzone zu 75% dem Kanton und zu 25% der Standortgemeinde des Bodens zu.

<sup>2</sup> Die Standortgemeinde überweist den Kantonsanteil umgehend nach Eingang der Zahlung durch die Grundeigentümerschaft an den Kanton.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe aus Aufzonungen und Umzonungen sowie die Leistungen der Grundeigentümerschaft aus einem allfälligen verwaltungsrechtlichen Vertrag stehen der Standortgemeinde des Bodens zu 100% zu.

<sup>4</sup> Der Kanton führt für die ihm zustehende Mehrwertabgabe einen Fonds mit regierungsrätlichem Fondsreglement, welcher primär dazu dient, im Umfang der vorhandenen Fondsaktiven entschädigungspflichtige Planungsnachteile gemäss § 1 dieses Gesetzes zurückzuerstatten. Dem Fonds dürfen auch die Aufwendungen des Kantons im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe belastet werden.

## **II.**

### **1.**

Das Gesetz vom 16. November 2006<sup>26</sup> über die Einführung des Zivilgesetzbuches (EG ZGB) wird wie folgt geändert:

---

<sup>25</sup> GS 20.169, SGS 410

<sup>26</sup> GS 36.153, SGS 211

§ 148 Absatz 1 Buchstabe l

I. die Mehrwertabgabe gemäss § 6 des Gesetzes vom XX<sup>27</sup> über die Abgeltung von Planungsmehrwerten;

2.

Das Gesetz vom 7. Februar 1974 <sup>28</sup>über die Staats- und Gemeindesteuern wird wie folgt geändert:

§ 78 Absatz 1 Buchstabe d

d. die Mehrwertabgabe gemäss § 6 des Gesetzes vom xx.<sup>29</sup> über die Abgeltung von Planungsmehrwerten.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Der Regierungsrat beschliesst das Inkrafttreten dieses Gesetzes<sup>30</sup>.

Liestal, Datum wird von der LKA eingesetzt!

Im Namen des Landrates

Der Präsident:

Der Landschreiber:

---

<sup>27</sup> GS nnn, SGS nnn

<sup>28</sup> SGS 331, GS 25.427

<sup>29</sup> GS 565 nnn, SGS nnn

<sup>30</sup> Vom Regierungsrat am .... auf den .... in Kraft gesetzt.