

Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten

Änderung vom [Datum]

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft

beschliesst:

I.

Der Erlass SGS 404, Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten vom 27. September 2018 (Stand 1. Mai 2019), wird wie folgt geändert:

Titel (geändert)

Gesetz

über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP)

§ 1 Abs. 2 (geändert)

² Die Entschädigungspflicht für Planungsnachteile richtet sich nach den Vorschriften des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950¹⁾.

§ 2 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)

¹ Die Gemeinden:

- a. **(neu)** erheben nach der erstmaligen Zuweisung von Boden zu einer Bauzone eine Abgabe von 20 % auf den durch solche Planungen generierten Bodenmehrwert;
- b. **(neu)** können bei der erstmaligen Zuweisung von Boden zu einer Bauzone, bei Um- oder Aufzonungen von Bauzonen, im Falle von planungsrechtlich festgesetzten Nutzungserhöhungen sowie bei Quartierplanungen oder bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan eine Abgabe von maximal 30 % auf den durch eine solche Planung generierten Bodenmehrwert erheben.

² Die Gemeinden regeln in einem Reglement, wenn sie Mehrwertabgaben gemäss § 2 Abs. 1 Bst. b erheben.

1) SGS 410

³ Die Gemeinden können bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan anstelle einer Mehrwertabgabe mit der betroffenen Grundeigentümerschaft in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag einen Infrastrukturbeitrag in Form von Geld-, Sach- oder Dienstleistungen vereinbaren.

§ 2a (neu)

Bodenpreise

¹ Soweit beim Kanton vorhanden, publiziert er für die Wohnbauzonen Bodenpreise, die zur Ermittlung des Bodenmehrerts verwendet werden können.

² Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten zu den vom Kanton publizierten Bodenpreisen.

§ 3 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (geändert), Abs. 5 (geändert)

Ermittlung des Bodenmehrerts (Überschrift geändert)

¹ 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 m² Boden vorliegt.

² Die Ermittlung des Bodenmehrerts infolge der Planungsmassnahmen gemäss § 2 Abs. 1 darf eine verhältnismässige Pauschalierung über die gesamte Fläche des von den Planungsmassnahmen betroffenen Bodens enthalten.

³ Der Bodenmehrert bemisst sich:

- a. **(neu)** bei Ein- und Umzonungen nach der Differenz zwischen den Bodenpreisen der relevanten Zonen unmittelbar vor und nach dem Beschluss der die Abgabepflicht auslösenden Planung;
- b. **(neu)** bei Aufzonungen und der Erhöhung der Nutzungsmöglichkeit nach der Differenz zwischen den auf die maximale Nutzungsmöglichkeit bezogenen Bodenpreisen vor und nach dem Beschluss der die Abgabepflicht auslösenden Planung;
- c. **(neu)** bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan nach branchenüblichen Verfahren.

⁴ Der ermittelte Bodenmehrert wird vom Gemeinderat nach dem Planungsbeschluss der Einwohnergemeinde verfügt. Die gemeinderätliche Verfügung ist dem Regierungsrat zur Kenntnis zu bringen und wird:

- a. **(neu)** in Falle von zonenrechtlichen Festsetzungen in Analogie zu § 31 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998²⁾ zeitgleich mit den Zonenvorschriften öffentlich aufgelegt;
- b. **(neu)** bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan der Bauherrschaft eröffnet.

2) SGS 400

⁵ Innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen bzw. innert 30 Tagen seit Eröffnung der Verfügung können die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Personen, die durch die Verfügung betroffen sind, und der Kanton gegen diese beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, nach den Regeln von § 96a des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950³⁾ Beschwerde erheben. Das Gericht kann die Sistierung solcher Beschwerdeverfahren bis zur Rechtskraft des zugrundeliegenden Planungsbeschlusses anordnen.

§ 4 Abs. 1 (geändert), Abs. 1^{bis} (neu), Abs. 1^{ter} (neu), Abs. 2 (geändert), Abs. 5 (geändert)

¹ Die aufgrund des Bodenmehrerts individuell pro Parzelle zu berechnende Mehrwertabgabe wird erhoben, sobald:

- a. **(neu)** eine mehrwertrealisierende Veräusserung oder eine Baurechtsbegründung erfolgt, oder
- b. **(neu)** eine Baubewilligung rechtskräftig wird, mit welcher die planungsrechtlich festgesetzte Nutzungserhöhung auf der Parzelle teilweise oder ganz realisiert wird.

^{1bis} Keine mehrwertrealisierende Veräusserung liegt bei einem Erbgang, einer Erteilung, bei einem Vermächtnis, einer Schenkung oder einer güterrechtlichen Auseinandersetzung sowie der Veräusserung von Stockwerkeigentum vor.

^{1ter} Bei einer teilweisen Realisierung der planungsrechtlich festgesetzten Nutzungserhöhung wird die Mehrwertabgabe wie folgt erhoben:

Realisierung der planungsrechtlich festgesetzten Nutzungserhöhung	Anteil der Mehrwertabgabe
bis 25 %	25 %
> 25 % bis 50 %	50 %
> 50 %	100 %

Die für eine teilweise Realisierung der Nutzungserhöhung erhobene Mehrwertabgabe wird bei einer späteren, weiteren Realisierung der Nutzungserhöhung mit der dann fälligen Mehrwertabgabe verrechnet.

² Für einen Mehrwert bis CHF 30'000.– wird keine Abgabe erhoben. Sind von der Planungsmassnahme mehrere Grundstücke derselben Grundeigentümerschaft betroffen, so kann diese die Freigrenze nur einmal beanspruchen.

⁵ 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.

3) SGS 410

§ 5 Abs. 1 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (geändert), Abs. 5 (aufgehoben)

Verteilung und Verwendung der Mehrwertabgabe und Infrastrukturbeiträge (Überschrift geändert)

¹ Die Erträge aus Mehrwertabgaben stehen:

- a. **(neu)** für neu eingezontes Land zu 75 % dem Kanton und zu 25 % der Standortgemeinde des Bodens zu;
- b. **(neu)** für Auf- und Umzonungen, im Falle von planungsrechtlich festgesetzten Nutzungserhöhungen zu 10 % dem Kanton und zu 90 % der Standortgemeinde des Bodens zu;
- c. **(neu)** bei Infrastrukturbeiträgen in Form von:
 1. Geldleistungen zu 10 % dem Kanton und zu 90 % der Standortgemeinde des Bodens zu;
 2. Sach- und Dienstleistungen zu 100 % der Standortgemeinde des Bodens zu.

³ Die Erträge des Kantons aus den Mehrwertabgaben und Infrastrukturbeiträgen werden eingesetzt:

- a. **(neu)** primär gemäss § 1 Abs. 3 sowie
- b. **(neu)** für die Finanzierung von Abbruchprämien für Bauten und Anlagen ausserhalb des Baugebiets gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979⁴⁾ sowie für weitere gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung den Kantonen verpflichtend auferlegte Beitragszahlungen;
- c. **(neu)** sekundär für Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung gemäss § 106a der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984⁵⁾ oder für weitere Massnahmen der Raumplanung sowie
- d. **(neu)** für die Aufwertung öffentlich zugänglicher Räume und Gebiete innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets.

Der Regierungsrat regelt die Details dieses Absatzes.

⁴ Die dem Kanton zustehenden Erträge aus Mehrwertabgaben und Infrastrukturbeiträgen werden als Spezialfinanzierung geführt, der auch die Aufwendungen des Kantons im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe belastet werden.

⁵ *Aufgehoben.*

§ 6 (neu)

Publikation

¹ Die ermittelten, rechtskräftigen Bodenmehrwerte und die Mehrwertabgabepflicht können im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen erfasst werden.

4) SR 700

5) SGS 100

§ 7 (neu)**Übergangsbestimmung zur Änderung vom xx [LRV 2024/441]**

¹ Für beschlossene Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan, für die ein gültiger, verwaltungsrechtlicher Vertrag über einen Infrastrukturbeitrag vorliegt, gilt für die Erhebung und Verwendung der Mehrwertabgabe bei Inkrafttreten dieser Revision das alte, in allen anderen Fällen das revidierte Gesetz.

² Die Verwendung bereits erhobener Infrastrukturbeiträge richtet sich nach dem vertraglich geregelten Verwendungszweck.

II.

Keine Fremdänderungen.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Der Regierungsrat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Änderung fest.

Liestal,

Im Namen des Landrats

der Präsident: Tschudin

die Landschreiberin: Heer Dietrich