

Bericht der Bau- und Planungskommission an den Landrat

betreffend Revision des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP; SGS 404)

2024/441

vom 19. November 2025

Das Wichtigste in Kürze	
Inhalt der Vorlage	Mit der Revision des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP) wird eine kantonsweit einheitliche Grundlage für eine Mehrwertabgabe sowohl für Ein-, als auch für Um- und Aufzonungen angestrebt. Das Gesetz muss infolge eines Bundesgerichtsentscheids angepasst werden. Der Kanton gibt dabei einen Mindestabgabensatz von 20 % vor. Für Um- und Aufzonungen liegt es in der Kompetenz der Gemeinden, diesen Abgabesatz bei Bedarf anzupassen, wobei eine Obergrenze von 40 % festgeschrieben wird.
Beratung Kommission	Die Kommission nahm in der ersten Lesung des Gesetzes Änderungen vor, etwa, dass die Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen zwischen 0 (anstatt 20) und 40 % liegen kann. Im Verlauf der Beratungen reichte der Hauseigentümerverband Baselland (HEV) die formulierte Gesetzesinitiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe» ein, welche ebenfalls eine Anpassung des Mehrwertabgabegesetzes vorsieht. Die Bemühungen der Kommission, einen Kompromiss zu finden, der zum Rückzug der Initiative führen sollte, fruchteten nicht. Um zwei Volksabstimmungen zum Thema zu vermeiden, entschied sich die Kommission, die Landratsvorlage zur Volksinitiative abzuwarten, um dieser die von ihr angepasste Gesetzesversion als Gegenvorschlag gegenüberzustellen. Damit kann das Volk in <i>einer</i> Abstimmung zwischen zwei Varianten oder dem Status quo wählen. Aus diesem Grund beantragt die Kommission dem Landrat die Rückstellung des vorliegenden Geschäfts. Für Details wird auf das Kapitel Kommissionsberatung verwiesen.
Antrag an den Landrat	Die Kommission beantragt dem Landrat mit 13:0 Stimmen, die Vorlage zurückzustellen. Zum Landratsbeschluss gemäss Kommission.

1. Ausgangslage

Im September 2018 verabschiedete der Landrat das aktuell geltende Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (LRV [2016/403](#)), wobei er vom ursprünglichen Antrag des Regierungsrats abwich und nur für Neueinzonungen die Erhebung von Planungsmehrwertabgaben beschloss. Gegen die Einschränkung, keine Mehrwertabgaben bei Um- und Aufzonungen erheben zu können, wurden Beschwerden erhoben und bis vor Bundesgericht gezogen. Im Rahmen einer abstrakten Normenkontrolle befand das Bundesgericht im Fall «Münchenstein» (BGE 1C_245/2019 bzw. [147 I 225](#)), dass die Gemeinden gestützt auf Art. 5 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) berechtigt seien, bei Um- und Aufzonungen von Bauland auf den dadurch entstehenden Bodenmehrwert eine Mehrwertabgabe zu erheben. Dementsprechend hat das Bundesgericht § 2 Abs. 2 des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (nachfolgend: GAP) kassiert. In der Zwischenzeit verabschiedeten National- und Ständerat einen neuen Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG. Diese neu beschlossene, noch nicht in Kraft stehende Regelung erwähnt zwar nur Einzonungen, schliesst jedoch nicht aus, dass für Um- und Aufzonungen Mehrwertabgaben erhoben werden können. Aus der Rechtsprechung des Bundesgerichts im Fall «Münchenstein» ergibt sich, dass die Gemeinden grundsätzlich frei sind, Regelungen zur Erhebung von Mehrwertabgaben für Um- und Aufzonungen zu erlassen, wenn der Kanton dafür keine Vorgaben macht.

Ein wesentlicher Grund für die Einführung einer verbindlichen Mehrwertabgabe auch für Um- und Aufzonungen im Kanton liegt in Art. 15 Abs. 2 RPG. Danach sind überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren. Im Kanton sind rund 18 Hektaren Bauland identifiziert, welche die Anforderungen für eine Rückzonung erfüllen. In der Regel befindet sich dieses Bauland eher in Gemeinden im Oberbaselbiet. Gemäss Art. 5 Abs. 2 RPG sind planungsrechtliche Eingriffe, die zu Eigentumsbeschränkungen führen, die einer Enteignung gleichkommen, voll zu entschädigen. Rückzonungen, d. h. die Auszonung von Bauland zu Nichtbauland, kommen in der Regel einer materiellen Enteignung gleich, was eine entsprechende Entschädigungspflicht der planenden Gemeinde auslöst. Weiter regelt Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG, dass der Ertrag aus den Mehrwertabgaben u. a. für solche Entschädigungen einzusetzen ist. Da Neueinzonungen im Kanton mittelfristig kaum ein Thema sein werden, werden mittelfristig auch keine oder kaum entsprechende Mehrwertabgaben generiert. Somit stehen auch keine Mittel zur Verfügung, mit denen materielle Enteignungen aus Auszonungen finanziert bzw. finanziell abgedeckt werden können.

Weiter ist in diesem Sinne auch § 116 Abs. 4 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft (KV) zu erwähnen, der Folgendes vorsieht: *«Erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planung entstehen, werden im Rahmen des Gesetzes angemessen ausgeglichen.»*

Mit der Revision des GAP wird nun eine kantonsweit einheitliche Grundlage für eine Mehrwertabgabe sowohl für Ein-, als auch für Um- und Aufzonungen angestrebt. Der Kanton gibt dabei den Mindestabgabesatz vor. Dieser liegt für Ein-, Um- und Aufzonungen bei 20 %, also dem Mindestabgabesatz für Einzonungen nach Bundesrecht. Für Um- und Aufzonungen liegt es in der Kompetenz der Gemeinden, diesen Abgabesatz bei Bedarf anzupassen, wobei eine Obergrenze von 40 % festgeschrieben wird.

Um einen Ausgleich zu schaffen zwischen Gemeinden, die auf Grund von Auszonungen entschädigungspflichtig werden, und solchen, die Einnahmen aus Mehrwertabgaben generieren werden, soll zunächst für Um- und Aufzonungen kantonal eine verbindliche Planungsmehrwertabgabepflicht bei allen Gemeinden eingeführt werden (vgl. § 2 Abs. 1 Rev-GAP). Weiter soll ein Teil der anfallenden Mehrwertabgaben dem Kanton zufließen (vgl. § 5 Abs. 1 Rev-GAP). Aus dem so geäußerten «Mehrwertabgabepotenzial» beim Kanton sollen die Gemeinden, die für vorzunehmende Auszonungen entschädigungspflichtig werden, unterstützt werden.

Alle Gemeinden sollen den Abgabesatz für Um- und Aufzonungen bis zu einer gesetzlich festgelegten maximalen Obergrenze individuell in ihren Reglementen festlegen können. Der den Gemeinden verbleibende Teil der Mehrwertabgabe kann innerhalb der gesetzlichen Vorgaben frei

verwendet werden. Infrastrukturbeiträge mit Zweckbindungen bei Quartierplänen und Ausnahmeüberbauungen jedoch sind als Vertragslösungen für Dienst- und Sachleistungen in einem gewissen Umfang möglich.

Damit der Bodenwert möglichst einfach und dennoch präzise ermittelt werden kann, wird der Kanton aggregierte Bodenwerte (soweit vorhanden) publizieren.

Für Details wird auf die [Vorlage](#) verwiesen.

2. Kommissionsberatung

2.1. Organisatorisches

Die Kommission hat die Vorlage an 13 Sitzungen im Zeitraum von August 2024 bis Oktober 2025 beraten. Anwesend waren Baudirektor Isaac Reber sowie als Fachvertreter Andres Rohner, Leiter Abteilung Recht BUD, und Thomas Waltert, Leiter Amt für Raumplanung BUD. Am 24. Oktober 2024 fand eine Anhörung von Gemeindevertretenden statt, die Stephan Burgunder (Gemeindepräsident von Pratteln), Markus Eigenmann (Gemeindepräsident von Arlesheim), Hannes Schweizer (Gemeinderat von Oberdorf) und Stefan Friedli (Geschäftsleiter Gemeindeverwaltung Münchenstein) umfasste. Weiter wurden Hans-Jürgen Ringgenberg, Mitglied Vorstand Hauseigentümerverband Baselland, und ein Vertreter eines Investors, Marc Ruppli von Implenia, angehört.

2.2. Eintreten

Eintreten war in der Kommission unbestritten.

2.3. Detailberatung

2.3.1 Grundsätzliche Fragen

Ein Thema in der Kommission waren die Kosten, welche durch Rückzonungen in den Gemeinden ausgelöst werden dürften. Dazu führte die Verwaltung aus, eine Voraussage sei schwierig. Die meisten Gemeinden hätten das Auszonungspotenzial erhoben und dieses sei überprüft worden. Nun müsste die Umsetzung erfolgen, wozu die jeweiligen Gemeindeversammlungen zustimmen müssten. Erst dann sei klar, welche Flächen ausgezont werden könnten. Nicht erschlossene Flächen von einer gewissen Grösse am Rande der Bauzone eigneten sich für Auszonungen. Bei diesen sei die Wahrscheinlichkeit einer Entschädigungspflicht kleiner. Es sei nicht sinnvoll, einzelne, kleine Parzellen auszuzonen. Zu berücksichtigen sei auch das Gebot der Innenentwicklung der Siedlung. Zur Befürchtung eines Kommissionsmitglieds, dass die Gemeinden nichts unternehmen werden, verwies die Direktion auf die Frist von drei Jahren für die Überprüfung und von fünf Jahren für die Umsetzung. Ein Kommissionsmitglied erkundigte sich nach den Kriterien, die für die Festlegung der Entschädigung angewendet würden. Die Direktion hielt fest, das Land müsse eingezont und erschlossen sein. Sei das Land nicht erschlossen, bestehe auch keine Entschädigungspflicht. Eine Abschätzung sei schwierig, wie viel Land tatsächlich entschädigt werden müsse. Es erfolge jeweils eine Einzelfallbetrachtung. Ein anderes Kommissionsmitglied merkte an, die von potenziellen Auszonungen betroffenen Grundeigentümer könnten innerhalb von fünf Jahren ihre Grundstücke überbauen, weshalb sich die Frage stelle, wann ein Grundstück als überbaut gelte. Die Direktion hielt fest, es müsse eine Erschliessungsplanung vorliegen. Es reiche nicht aus, nur einen Velounterstand zu errichten, sondern die Nutzung der Parzelle müsse zonenkonform sein – und beispielsweise Wohnbauten umfassen. Ein anderes Kommissionsmitglied regte an, einen pragmatischen Vollzug zu wählen, indem man sich auf periphere, nicht erschlossene Bauzonen konzentriert. Somit müsste wenig Entschädigung geleistet werden.

Ein Teil der Kommission war der Meinung, die Mehrwertabgabe würde zu einer Verteuerung des Bauens und der Mieten führen. Dazu hielt die Verwaltung fest, Investoren würden die Mehrwertabgabe akzeptieren. Ein Investor könne etwa bei einer Aufzonung mehr Wohneinheiten realisieren, wofür das Gemeinwesen eine Mehrwertabgabe verlange, da ihm durch mehr Einwohnende Mehrkosten für Infrastrukturbauten wie Strassen, Kindergärten, Schulen etc. entstünden.

2.3.2 *Anhörung der Gemeinden*

Die Kommission erkundigte sich nach der Haltung der **Gemeinden** zum Gesetzesentwurf und nach ihren Erfahrungen mit der Mehrwertabgabe. Die Rückmeldungen waren unterschiedlich: Betont wurde die Wichtigkeit der Gemeindeautonomie und die Möglichkeit, Infrastrukturverträge mit Investoren aushandeln zu können. Die parzellenscharfe Verwendung solcher Infrastrukturbeiträge sei zudem nicht sinnvoll, da ein Schulhaus als Folge eines Quartierplans und mehr Einwohnenden möglicherweise weiter entfernt gebaut werden müsse, jedoch ein inhaltlicher Zusammenhang gegeben sei. Zum Abgabesatz wurde ausgeführt, dass das Beispiel Münchenstein zeige, dass auch ein Mehrwertabgabesatz von 50 % (auf Um- und Aufzonungen) in einer Volksabstimmung gutgeheissen werden könne, weshalb eine Begrenzung auf 40 % nicht zwingend sei. Auch bei Einzonungen könnte ein höherer Abgabesatz gewählt werden. Die Möglichkeit zur Erhebung einer Mehrwertabgabe werde insofern begrüsst, als eine solche auch dort erhoben werden könne, wo es keinen Quartierplan gebe und somit auch keine Infrastrukturabgabe verhandelt werden könne. Die Gemeinden warteten darauf, dass der Kanton Regelungen treffe, damit sie ihre Zonenplanreglemente anpassen könnten.

Der Vertreter des **Hauseigentümerversbands (HEV) Baselland** äusserte, dass die Vorlage zu weit gehe – weit über das bundesrechtliche Minimum hinaus – und das aktuell geltende Gesetz mit einem Abgabesatz von 20 % auf Einzonungen und keiner Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen beibehalten werden könne. Befürwortet werde die Möglichkeit der Gemeinden, Infrastrukturverträge aushandeln zu können – die Einnahmen sollten jedoch zweckgebunden und nicht für beispielsweise die Aufwertung öffentlicher Räume eingesetzt werden. Tiefe oder keine Mehrwertabgaben würden sich positiv auf die Verdichtung innerorts auswirken. Die Mehrwertabgabe führe zu einer Verteuerung von Neubauten und Bauland und zu einer Erhöhung von Miet- und Kaufpreisen. Seitens Kommission wurde darauf hingewiesen, dass die Gemeinden ohne eine kantonale Vorgabe bezüglich Auf- und Umzonungen weiterhin im Rahmen ihrer Gemeindeautonomie Regelungen treffen könnten, wenn der Kanton noch keine eigene Gesetzesgrundlage geschaffen habe.

Seitens Investor wurde darauf hingewiesen, dass **Investoren** nicht nur in Immobilien investieren könnten, sondern auch andere Möglichkeiten hätten. Bei Um- und Aufzonungen solle auf eine Mehrwertabgabe verzichtet werden. Mit einer Mehrwertabgabe werde das Ziel der inneren Verdichtung nicht erreicht. Infrastrukturabgaben seien ein bewährtes Instrument und erlaubten es, Bedürfnisse der Bevölkerung parallel zum Projektfortschritt umzusetzen. Eine Mehrwertabgabe werde zu einem bestimmten Zeitpunkt fällig und habe keinen direkten Zusammenhang zum Projekt.

2.3.3 *Erste Lesung des Gesetzestextes*

Zu Beginn der ersten Lesung lagen der Kommission drei Varianten des Gesetzestextes vor: die Vorlage des Regierungsrats, ein Vorschlag von SVP und FDP und sowie ein Kompromissvorschlag der SP. Die Kommission gab mit 8:5 Stimmen dem Kompromissvorschlag den Vorzug und führte die erste Lesung basierend auf dieser Gesetzesversion durch. Diese sah insbesondere eine Obergrenze für die Mehrwertabgabe von 50 % sowie eine andere Aufteilung der Einnahmen aus der Mehrwertabgabe (10 % für den Kanton, 90 % für die Gemeinden) und bei einem verwaltungsrechtlichen Vertrag (100 % bei den Gemeinden) vor.

§ 2 Abs. 1

Die Vorgabe bezüglich einer Mehrwertabgabe führte in der Kommission zu Diskussionen. Die Befürworter des maximalen Abgabesatzes von 50 % bei Auf- und Umzonungen argumentierten, die Bandbreite erlaube den Gemeinden einen Handlungsspielraum. Dieser solle im Sinne der Gemeindeautonomie möglichst wenig beschränkt werden. Das Beispiel Münchenstein zeige, dass eine Mehrwertabgabe von 50 % in einer Volksabstimmung gutgeheissen werden könne. Die Gemeinde müsste infolge einer restriktiveren kantonalen Regelung ihr Reglement wieder anpassen. Die Direktion verwies darauf, dass die kantonale Genehmigung diesbezüglich noch ausstehe und des Weiteren eine Beschwerde hängig sei. Ein Kommissionsmitglied erkundigte sich nach den

Chancen von Münchenstein in einem allfälligen Gerichtsverfahren gegen eine Obergrenze von 40 %. Die Direktion führte aus, die Ausgangslage sei anders, als wenn der Gemeinde verboten werde, eine Mehrwertabgabe zu erheben, und die Chancen seien wohl gering. Eine kantonale Vorgabe von 40 % tangiere zwar die Gemeindeautonomie, die Gemeinde wäre jedoch immer noch handlungsfähig. Auf die Frage aus der Kommission, ob das Gesagte auch für einen tieferen Abgabesatz gelte, führte die Direktion aus, dass ein Abgabesatz von 5–10 % eine Einschränkung darstellen könnte. Die Direktion verwies auf die Abgabehöhe für Um- und Aufzonungen in anderen Kantonen: Nur Graubünden verfüge über einen Satz von 50 %; Basel-Stadt habe 40 %, Aargau 20 % (Gemeinden maximal 30 %) und Solothurn 20 % (Gemeinden maximal 40 %).

Auf die Frage seitens Kommission, wie viele Gemeinden eine Mehrwertabgabe geregelt hätten, antwortete die Verwaltung, es seien deren zwei – Münchenstein und Arlesheim. Viele andere warteten die Regelung des Kantons ab.

Ein Kommissionsmitglied hielt fest, dass nach geltendem Bundesrecht (Raumplanungsgesetz) nur auf Einzonungen zwingend eine Mehrwertabgabe erhoben werden müsste. Dazu hielt die Direktion fest, dass davon auszugehen sei, dass die Gemeinden in einem solchen Fall eine Klage einreichen würden. Die Auslegung des Bundesgerichts von Art. 5 Abs. 1 RPG (Bundesrecht) sei zudem dahingehend, dass Ein-, Um- und Aufzonungen erfasst seien.

Im Sinne eines Kompromisses stimmte die Kommission stillschweigend zu, dass die Untergrenze für Um- und Aufzonungen auch 0 % betragen könne. Bezüglich der Obergrenze wurden Anträge auf 30 % und 70 % gestellt. Die Kommission gab mit 7:4 Stimmen bei 2 Enthaltungen der Obergrenze von 30 % den Vorzug. Die Gegenüberstellung der 30 % und der 50 % des Gesetzesvorschlags ergab eine Mehrheit für 30 % (7:5 Stimmen). Bei der Abstimmung über die Bandbreite von 0-30 % oder 0-40 % bevorzugte die Kommission mit 8:5 Stimmen einen Abgabesatz für Um- und Aufzonungen von 0-40 %.

Ein Kommissionsmitglied stellte den Antrag, bei § 2 Abs. 1 Bst. b den Passus *«bei der erstmaligen Zuweisung von Boden zu einer Bauzone»* zu streichen. Die Kommission lehnte den Antrag mit 8:5 Stimmen ab.

Als Fazit hielt ein Kommissionsmitglied fest, dass es immer noch den Gemeinden überlassen sei, ob sie ein Reglement erarbeiteten, das Aufzonungen und Umzonungen regle. Dieses Reglement müsse von der Gemeindeversammlung oder vom Einwohnerrat genehmigt werden. Es gebe viele Gemeinden, die kein Reglement erarbeiten würden.

§ 2 Abs. 3

Seitens Kommission wurde die Wichtigkeit betont, dass Gemeinden mit Investoren Infrastrukturverträge abschliessen können. Die Direktion verwies darauf, dass sich für Gemeinden in der Vergangenheit immer wieder die Frage gestellt habe, welchen Umfang solche Infrastrukturabgaben haben dürften. Mit der nun gewählten Regelung werde die Infrastrukturabgabe behandelt wie eine Mehrwertabgabe und deren Verwendung sei nicht mehr an das Projekt gebunden wie mit dem aktuell geltenden Recht. Mit der Festlegung des Prozentsatzes für die Mehrwertabgabe entstehe Rechtsicherheit bezüglich der Höhe der Abgabe, womit die Verhandlung des Infrastrukturbeitrags mit dem Investor entfalle. Die Gemeinden könnten bei Quartierplänen nach wie vor Sach- oder Dienstleistungen mit den Investoren vereinbaren. Eine Sachleistung müsse jedoch nicht mehr im Zusammenhang mit dem entsprechenden Bauvorhaben stehen. Als Nachteil für die Gemeinde könne angeführt werden, dass der Kanton auch bei Quartierplänen einen Teil der Mehrwertabgabe erhalte (25 %). Seitens Direktion wurde darauf hingewiesen, dass häufig Infrastrukturvereinbarungen gewählt würden, weshalb sich die Frage stelle, ob der Kanton denselben Anteil daraus erhalten sollte wie bei der Mehrwertabgabe.

Die Kommission stimmte stillschweigend einem Änderungsvorschlag zu, dass die Gemeinden *«anstelle einer Mehrwertabgabe (...)»* einen Infrastrukturbeitrag vereinbaren könnten.

§ 3 Abs. 3

Seitens Kommission wurden Bedenken gegenüber der Berechnungsmethode beziehungsweise des Modells zur Ermittlung der Bodenmehrwerte geäussert. Ein wichtiger Aspekt beim Bodenpreis sei die Lage des Grundstücks, und dieser könne in einem Abstand von 50 Metern unterschiedlich sein. Ein Modell könne dies nicht abbilden. Dazu hielt die Direktion fest, das Modell bewerte nicht die einzelne Parzelle, sondern liefere einen Wert für die ganze Nutzungszone. Faktoren wie die Lage eines Grundstücks, dessen Erschliessung und Überbaubarkeit ist würden je Bauzone ausgewiesen. Damit sollen Kanton, Gemeinden und Eigentümerschaft auf relativ einfache Art und Weise eine Basis für die Berechnung des Bodenmehrerts und der Mehrwertabgabe erhalten. Der Kanton erhebe die Zahlen ohnehin und diese würden den Gemeinden zur Verfügung gestellt, um die Mehrwerte zu ermitteln. Seitens Kommission wurde die Frage aufgeworfen, ob das Bodenpreismodell praxistauglich sei für die Gemeinden. Die Verwaltung verwies auf den Kanton Basel-Stadt, welcher mit dem Modell arbeite, das bereits vor Gericht standgehalten habe. Auch wurde gefragt, ob jede Gemeinde die Werte selber ermitteln müsse oder ob sich die Gemeinden organisieren könnten. Seitens Kommission wurde auf die unterschiedlichen Regelungen in den Zonenplänen bezüglich Nutzungsberechtigungen verwiesen und die Schwierigkeit der Vergleichbarkeit von zwei gleichen Zonen in unterschiedlichen Gemeinden. Zudem würden grosse Unterschiede resultieren, wenn die Gemeinden selber die Berechnungen vornehmen würden. Die Direktion hielt fest, die Gemeinden seien frei in der Wahl der Methode zur Ermittlung des Bodenmehrerts. Ein weiteres Kommissionsmitglied stellte die Frage, ob das geltende Recht zu Schwierigkeiten geführt habe. Sei dies nicht der Fall, brauche es keine Änderung. Die Direktion führte aus, man orientierte sich an den Verkehrswerten, was bei Einzonungen eine zielführende Lösung darstelle; eine Verkehrswertschätzung führe jedoch für die Gemeinden bei einer Aufzonung zu einem grossen Aufwand. Deshalb sei nach einer einfacheren Lösung gesucht worden. Im bisherigen Recht seien Um- und Aufzonungen nicht Thema gewesen.

Der Vorschlag seitens Kommission, bei Bst. b im Sinne einer Vereinfachung eine offenere Formulierung zur Ermittlung des Bodenmehrerts zu wählen, damit alle relevanten Aspekte berücksichtigt werden könnten, wurde kontrovers diskutiert. So wurde die Frage aufgeworfen, wie sichergestellt werde, dass unterschiedliche Planungsbüros dieselben Verfahren anwandten. Es handle sich um eine Schätzung und nicht um eine exakte Wissenschaft. Es bestehe die Gefahr, dass Büros Gefälligkeitsgutachten beispielsweise für Investoren erstellen würden. Dagegen wurde eingewendet, diese Gefahr bestehe nicht, da die Gemeinden den Mehrwert abschätzen könnten. Ein Gutachten eines neutralen Büros könne bei Verhandlungen zwischen Gemeinde und Investoren hilfreich sein. Die Direktion verwies darauf, dass diese Lösung bei der Aufzonung von Einzelparzellen nur bedingt anwendbar sei. Zudem handle es sich bei der Formulierung «branchenübliches Verfahren» um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der zur Rechtsstreitigkeiten führen könne. Ein Kommissionsmitglied schlug vor, dass der Regierungsrat Empfehlungen dazu formulieren könne, wie Aufzonungen zu handhaben seien. Ein anderes Kommissionsmitglied hielt fest, die Gemeinden hätten bisher bei Sondernutzungsplanungen viel Freiheit gehabt, nun werde festgelegt, wie die Bodenmehrerte ermittelt werden sollten. Jedoch würden dabei möglicherweise nicht alle Aspekte mitberücksichtigt. Deshalb wurde vorgeschlagen, den Bst. b zu unterteilen: Für Aufzonungen und die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten gelte die vom Regierungsrat vorgeschlagene Formulierung, für Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen kämen branchenübliche Verfahren zur Anwendung. Die Direktion hielt zu den Gemeinden fest, es gelte abzuwägen zwischen Leitplanken im Gesetz und weniger Vorgaben, die jedoch dann doch zu Nachfragen seitens der Gemeinden bei der Direktion führen würden. Diese Lösung, so wurde seitens Kommission argumentiert, schaffe Klarheit und enge die Gemeinden nicht ein. Die Kommission gab der Differenzierung in Bst. b und c mit 8:5 Stimmen den Vorzug.

Bst. b: «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;

Bst. c: «bei Quartierplanungen und bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan nach branchenüblichen Verfahren.»

§ 3 Abs. 5^{bis}

Ein Kommissionsmitglied äusserte, wenn gegen die Höhe der Mehrwertabgabe eine Einsprache erhoben werde, dürfe während des hängigen Verfahrens keine Baubewilligung erteilt werden. Es müsse geklärt sein, wie hoch die Abgabe sei, bevor gebaut werden könne; ansonsten könnte die Situation entstehen, dass einem Bauherrn plötzlich das nötige Geld fehle. Die Direktion erläuterte, es gebe zwei Verfahren, die einem divergierenden Pfad folgten: Die Festsetzung der Höhe der Mehrwertabgabe, gegen die Einsprache erhoben werden könne, sowie die Zonenplanänderung. Eigentlich müsste gemeinsam über die Höhe der Mehrwertabgabe und die Zonenplanänderung entschieden werden. Es sei jedoch angedacht, dass zuerst der Zonenplan rechtskräftig werde und anschliessend die hängige Beschwerde beim Enteignungsgericht weiterverfolgt werde. Die Mehrwertabgabe könne erst verfügt werden, wenn ein Baugesuch vorliege. Die Baubewilligung könne allerdings erst erteilt werden, wenn die Höhe der Mehrwertabgabe geklärt sei. Die Mehrwertabgabe müsse in die Kostenkalkulation des Bauherrn einfließen.

Die Kommission diskutierte infolgedessen über den Vorschlag der Direktion für eine Ergänzung mit einem § 3 Abs. 5^{bis} mit folgendem Wortlaut:

«Im Falle einer Beschwerde gegen den verfükten Bodenmehrwert, kann für das betroffene Grundstück bis zum rechtskräftigen Abschluss des Beschwerdeverfahrens keine Baubewilligung erteilt werden».

Einem Kommissionsmitglied ging die Lösung zu weit, da jede Baubewilligung ausgeschlossen werde, auch z. B. für einen Wintergarten. Eine Möglichkeit bestünde darin, nach Frankenbeträgen zu differenzieren, um kleinere Bauvorhaben zu ermöglichen. Die Verwaltung verwies darauf, dass eine allfällige differenziertere Regelung schwieriger umzusetzen wäre. Die Kommission lehnte es schliesslich mit 9:4 Stimmen ab, den neuen Absatz 5^{bis} bis ins Gesetz aufzunehmen.

§ 4 Abs. 1^{bis}

Seitens Kommission stellten sich Fragen im Zusammenhang mit einer Erbteilung – ob also jemand, der eine Liegenschaft erbe, auch eine Mehrwertabgabe entrichten müsse, und ob es sich beispielsweise um eine Veräusserung handle, wenn ein Geschwister das andere auszahle, um die Liegenschaft der verstorbenen Eltern übernehmen zu können. Es müsse klar sein, dass die Abgabe erst dann fällig werde, wenn das Grundstück veräussert oder überbaut werde. Im Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern ([SGS 331](#)) stehe in § 73 Abs. 2, dass bei Erbvorbezug und Erbgang keine Grundstücksgewinnsteuer erhoben wird. Die Direktion betonte, eine Abgabe werde nur bei einer mehrwertrealisierenden Veräusserung fällig. Eine Erbteilung stelle keine solche dar. Mit einem Verweis auf das Steuergesetz könne jedoch eine Präzisierung erfolgen. Seitens Kommission wurde eingewendet, dann müsse ein zweites Gesetz konsultiert werden. Die Direktion verwies auf den Vorteil von Verweisen: Wenn das eine Gesetz geändert werde, müsste das andere Gesetz nicht ebenfalls angepasst werden.

Ein Kommissionsmitglied wies auf ein weiteres Problem bezüglich der Veräusserung von Stockwerkeigentumseinheiten hin: Zum Stockwerkeigentum führte die Direktion aus, es sei nicht davon auszugehen, dass die Liegenschaft bei einer Veräusserung aufgestockt oder erweitert werde. Eine solche Änderung müsste von der Stockwerkeigentümergeinschaft beschlossen werden.

Die Kommission stimmte stillschweigend dem folgenden neuen Absatz 1^{bis} (Bst. c) zu

«Keine mehrwertrealisierende Veräusserung liegt bei einem Erbgang, einer Erbteilung, bei einem Vermächtnis, einer Schenkung oder einer güterrechtlicher Auseinandersetzung sowie der Veräusserung von Stockwerkeigentum vor.»

§ 4 Abs. 1^{ter}

Ein Kommissionsmitglied äusserte das Anliegen, dass nicht die ganze Mehrwertabgabe fällig würde, sondern nur die effektive Mehrnutzung in Rechnung gestellt werden solle. Eine Unterteilung wäre möglich, äusserte die Direktion, zu beachten sei jedoch der administrative Aufwand, der

dadurch entstehe. Eine Abstufung in 5- oder 10 %-Schritte sei administrativ sehr aufwändig. Ein anderes Kommissionsmitglied schlug vor, es den Gemeinden zu überlassen, ob sie eine entsprechende Regelung treffen wollten.

Die Kommission diskutierte darüber, ob es zwei (Mehrwertrealisierung bis / über 50 %) oder drei Abstufungen (bis 25 %, bis 50 % und über 50 %) geben solle. Somit würde bei einer Realisierung der Nutzungserhöhung bis 25 % ein Viertel der Mehrwertabgabe fällig, bei einer Realisierung zwischen 25-50 % wäre dies die Hälfte, und liege die Realisierung über 50 %, würden 100 % der Abgabe fällig. Die Kommission stimmte letzterer Variante schliesslich stillschweigend zu (§ 4 Abs. 1^{ter})

«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%

§ 5 Abs. 1

Seitens Kommission wurde bei Auf- und Umzonungen eine Aufteilung der Einnahmen von 10 % für den Kanton und 90 % für die Gemeinden festgelegt, mit der Begründung, dass die Verdichtung bei den Gemeinden zu Folgekosten führe. Aufzonungen würden das meiste Geld generieren. Es sei nicht sinnvoll, dass der Kanton Geld einnehme, das er nicht verwenden könne. Der Antrag eines Kommissionsmitglieds auf einen 75/25-% -Schlüssel wurde mit 11:2 Stimmen abgelehnt.

Ein weiterer Diskussionspunkt war die Verwendung der Beiträge aus Infrastrukturverträgen. Es könnten Geld-, Sach- oder Dienstleistungen vereinbart werden. Bei den Geldleistungen stelle sich die Frage, ob das Geld bei der Gemeinde verbleibe oder ebenfalls aufgeteilt werde (90 % für die Gemeinde und 10 % für den Kanton). Es sei zu befürchten, dass Infrastrukturverträge ohne Aufteilung bei Quartierplänen und Ausnahmeüberbauungen bevorzugt würden, da Auf- und Umzonungen eine Aufteilung der Einnahmen aus der Mehrwertabgabe zur Folge hätten. Deshalb sei eine Gleichbehandlung von Mehrwertabgaben und Geldleistungen aus Infrastrukturverträgen zielführend. Andere Kommissionsmitglieder sprachen sich dagegen aus, von der bisherigen Praxis (100 % der Leistungen aus Infrastrukturverträgen für die Gemeinden) abzuweichen. Zudem werde eine Ungleichbehandlung geschaffen, indem der Schlüssel nur bei geldwerten Leistungen gelte, bei anderen Leistungen hingegen nicht. Es wäre zudem kompliziert, den Geldwert einer Sach- oder Dienstleistung zu berechnen. Die Direktion hielt fest, bei einer Erhöhung der Nutzung würden nicht nur bei der Gemeinde, sondern auch beim Kanton Infrastrukturkosten anfallen – während die Gemeinde eine Primarschule bauen müsse, müsse der Kanton irgendwann eine Sekundarschule realisieren.

Die Kommission einigte sich schliesslich auf eine Ergänzung um einen Bst. c in Abs. 1, dass bei geldwerten Leistungen bei verwaltungsrechtlichen Verträgen der gleiche Teiler angewandt wird wie bei der Mehrwertabgabe:

«c. bei Infrastrukturbeiträgen in Form von

Geldleistungen zu 10% dem Kanton und zu 90% der Standortgemeinde des Bodens zu;

Sach- und Dienstleistungen zu 100% der Standortgemeinde des Bodens zu.

§ 5 Abs. 3

Zu Diskussionen führte die Verwendung der Einnahmen aus der Mehrwertabgabe. Ein Teil der Kommission hielt fest, dass der Spielraum für die Verwendung der Gelder für die Gemeinden möglichst gross sein müsse. Die Direktion betonte den primären Zweck für die Verwendung der Einnahmen aus Mehrwertabgaben, nämlich die Entschädigung für Auszonungen. Dies stehe hinter dem 25-%-Anteil für den Kanton. Was die Gemeinde mit ihrem Anteil tue, liege bis zu einem gewissen Teil in der Gemeindeautonomie. Bei den Vorgaben des Bundesrechts handle es sich um eine Minimalregelung; die Gemeinden hätten jedoch den Spielraum, darüber hinauszugehen. Die Verwendung der Gelder solle freier erfolgen und nicht, wie bisher bei der Infrastrukturabgabe, nur im Zusammenhang mit dem entsprechenden Quartierplan eingesetzt werden können. Investiere ein Investor in 100 Wohnungen, führe dies auch zu mehr Schülerinnen und Schülern. Mit der Öffnung wäre es möglich, ein entfernter liegendes Schulhaus zu finanzieren. So müssten beim verdichteten Bauen ein Ausgleich geschaffen und die Räume aufgewertet werden (beispielsweise Investitionen in Grün- und Naherholungsräume). Die offene Formulierung sei auf Wunsch der Gemeinden gewählt worden.

Die Kommission diskutierte über einen Antrag, den Buchstaben d zu streichen, damit sichergestellt werden könne, dass die Gelder für die Zwecke der Buchstaben a und b eingesetzt würden. Andere Kommissionsmitglieder erachteten es als Aufgabe des Regierungsrats, dafür zu sorgen, dass die Mittel ausreichen. Die Direktion führte aus, dass es sich bei Bst. b um eine bundesrechtliche Verpflichtung handle und dafür Mittel budgetiert werden müssten. Bei Bst. c handle es sich um bereits bestehendes Recht und Bst. d sei ein expliziter Wunsch der Gemeinden gewesen. Zudem würden die beiden Buchstaben wohl nicht zum Tragen kommen, wenn dem Kanton nur 10 % der Gelder verblieben. Schliesslich lehnte die Kommission die Streichung von Bst. d mit 8:5 Stimmen ab.

2.3.4 *Weiteres Vorgehen*

Mitte Februar 2025 wurde die Initiative des HEV «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe» mit über 3'000 Unterschriften bei der Landeskanzlei eingereicht; deren Zustandekommen wurde am 10. Juni 2025 im Amtsblatt publiziert. Seitens Kommission wurde festgestellt, dass es vermutlich erstmalig sei, dass eine Volksinitiative mit dem gleichen Thema wie eine sich bei einer Kommission in Beratung befindliche Landratsvorlage eingereicht werde. Seitens Kommission konnte die Initiative nicht unbeachtet bleiben.

Die Kommission nahm ein **Vergleich der beiden Gesetzestexte – Version BPK und HEV-Initiative** - vor. Dabei stellte sie fest, dass die HEV-Initiative im Unterschied zur Landratsvorlage insbesondere in § 2 Abs. 1 Bst. a unbestimmte Rechtsbegriffe enthält, in § 2 Abs. 2 nur Umzonungen erwähnt werden – und der Prozentsatz der möglichen Mehrwertabgabe tiefer liegt (30 anstatt 40 %). Der tiefere Prozentsatz und der Umstand, dass Infrastrukturbeiträge nur im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben verwendet werden dürften, beschränke die Freiheit der Gemeinden, hielt ein Kommissionsmitglied fest. Aufzonungen erwähne der Gesetzestext der Initiative nicht, weil diese nicht geregelt werden sollen, erläuterte ein anderes Kommissionsmitglied – sondern nur Ein- und Umzonungen. Seitens Direktion wurde darauf hingewiesen, dass eine Gemeinde in ihrem Reglement Aufzonungen regeln dürfe, auch wenn die Initiative diese nicht erwähne. Die Bestimmung im geltenden Gesetz, welche den Gemeinden dies verboten habe, sei vom Bundesgericht aufgehoben worden. Zudem wurde auf § 116 KV Abs. 4 verwiesen, wonach auf die Schaffung von Mehrwert Abgaben erhoben werden.

Bei der Ermittlung des Bodenmehrerts sieht die Initiative die Steuerverwaltung anstatt der Gemeinden als massgebliche Behörde vor. Die Direktion hielt fest, die vielen zu berücksichtigenden Aspekte könnten zu Rechtsstreitigkeiten führen. Ebenso enthalte § 4 Abs. 1 einige unbestimmte Rechtsbegriffe. Weiter wurde seitens Kommission festgestellt, dass die Initiative keine Differenzierung bei der teilweisen Realisierung von Mehrwerten enthält. Ein weiterer Unterschied ergebe sich bei der Aufteilung der Einnahmen zwischen Gemeinden und Kanton und bei den Infrastrukturbeiträgen, die zu 100 % bei den Standortgemeinden verbleiben sollen. Die Verwendungszwecke (§ 5 Abs. 1) würden von der Initiative deutlich enger gefasst als mit dem Vorschlag der BPK.

Für die **2. Lesung** wurden zahlreiche Anträge gestellt, welche den Vorschlag der BPK an die HEV-Initiative angeglichen hätte. Die Mehrheit der Kommission stellte fest, dass es nicht zielführend sei, einzelne Anträge anzunehmen, da diese ein Gesamtpaket darstellten. So wurden die Anträge als Gesamtes mit 12:1 Stimmen abgelehnt. Da sich abzeichnete, dass die Initiative des Hauseigentümerversbands auch dann nicht zurückgezogen wird, wenn die Kommission weitere Kompromisse bezüglich des Prozentsatzes bei der Mehrwertabgabe (30 anstatt 40 %) oder dem Verteilschlüssel der Einnahmen zwischen Kanton und Gemeinden eingeht. Würden weitere Kompromisse eingegangen, würde dies in diesem Fall zu einer Gesetzesvariante führen, mit der eine Mehrheit der Kommissionsmitglieder unzufrieden wäre. Die Befürworter der BPK-Variante wiesen darauf hin, dass die HEV-Initiative zudem infolge ihrer unbestimmten Rechtsbegriffe und der fehlenden Regelung von Aufzönungen, die gemäss KV erforderlich wäre, zu weiteren Rechtsstreitigkeiten führen könnte. Die Initiative könnte in der Praxis zu gewissen Problemen führen, die dann ein Gericht beurteilen müsste.

Die Kommission diskutierte eingehend über das Vorgehen und liess sich verschiedene Varianten aufzeigen. Sie ging von der Prämisse aus, dass die Gesetzesversion der BPK im Landrat kein Vierfünftel-Mehr erreichen und eine Volksabstimmung erfolgen würde. Ein Kommissionsmitglied äusserte, eine Volksinitiative sei höher zu gewichten und müsse deshalb zuerst zur Abstimmung gelangen. Im Falle einer Annahme wäre die Landratsvorlage hinfällig. Andere Kommissionsmitglieder und die Direktion erachteten zwei aufeinanderfolgende Volksabstimmungen zum gleichen Thema jedoch als problematisch und hielten es für zielführender, über beide Versionen gleichzeitig abzustimmen. Eine grosse Mehrheit der Kommission kam nach eingehender Diskussion zum Schluss, dass es zielführend sei, wenn die von ihr in der 2. Lesung verabschiedete Gesetzesversion der Initiative als Gegenvorschlag gegenübergestellt werde. Damit sei auch die Rechtssicherheit am grössten; werde zuerst über die eine Gesetzesvariante abgestimmt und einige Monate später über die zweite, bestünde eine Unsicherheit für die Rechtsanwendenden. Die Direktion hielt dazu fest, dieses «einheitliche» Vorgehen ermögliche es den Stimmberechtigten, zwischen zwei Gesetzesversionen zu wählen oder mit einer Ablehnung beider Varianten den Status quo beizubehalten. Bei zwei aufeinanderfolgenden Abstimmungen gäbe es immer den Fall, dass jemand zwar eine Veränderung gegenüber dem Status quo möchte, jedoch nicht den zur Abstimmung stehenden Vorschlag. Es entstünde ein Dilemma für die Stimmenden. In einem mehr oder weniger kurzen Abstand über zwei Vorlagen mit gleichem Inhalt abzustimmen, erscheine nicht sinnvoll. Ein Teil der Kommission wies darauf hin, dass ein Gegenvorschlag normalerweise die mildere Variante einer Initiative sei, dies jedoch im vorliegenden Fall nicht gegeben sei, was zu einer Beschwerde führen könnte. Andere Kommissionsmitglieder hielten fest, es gebe kein Gesetz, das es verbiete, einen schärferen Gegenvorschlag zu erarbeiten. Zudem sei es im vorliegenden Fall eine Frage des Standpunkts, ob die Variante der BPK schärfer sei, führte die Verwaltung aus. So beschränke die HEV-Initiative die Gemeinden stärker.

Aus diesem Grund beantragt die Kommission dem Landrat eine Rückstellung der aktuellen Vorlage, um diese beziehungsweise die Gesetzesvariante der Kommission wieder aufzunehmen, wenn die Landratsvorlage zur Volksinitiative vorliegt. Der Antrag eines Kommissionsmitglieds, zwei separate Abstimmungen durchzuführen und zuerst über die Initiative abzustimmen, wurde mit 12:1 Stimmen abgelehnt.

Die Kommission stimmte mit 13:0 Stimmen einer Rückstellung zu. Das Geschäft werde zurückgestellt, bis die Vorlage des Regierungsrats zur HEV-Initiative an den Landrat überwiesen werde. Dann könne die Gesetzesversion der Kommission der HEV-Initiative als Gegenvorschlag gegenübergestellt werden. Mit einem Bericht zu den bisherigen Beratungen und über das weitere Vorgehen könne zudem die Öffentlichkeit in angemessener Form informiert werden.

3. Antrag an den Landrat

Die Bau- und Planungskommission beantragt dem Landrat gestützt auf § 29 Absatz 4 der Geschäftsordnung des Landrats mit 13:0 Stimmen, die Vorlage bis zur Überweisung der Vorlage des Regierungsrats zur Volksinitiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe» an den Landrat

zurückzustellen, um die von der Kommission beschlossene Gesetzesversion der Initiative als Gegenvorschlag gegenüberzustellen.

19.11.2025 / ps

Bau- und Planungskommission

Thomas Eugster, Präsident

Beilagen

- Übersicht Gesetzestext: Geltendes Recht, Entwurf nach 2. Lesung BPK, HEV-Initiative

Synopse

Versionenvergleich Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (SGS Nummern)

Neu: –
Geändert: **404**
Aufgehoben: –

Geltendes Recht	Fassung BPK	Initiative HEV «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»
	Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten	
	<i>Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:</i>	
	I.	
	Der Erlass SGS 404 , Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten vom 27. September 2018 (Stand 1. Mai 2019), wird wie folgt geändert:	
Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten	Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP)	Titel (ursp. Wortlaut beibehalten) Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten
vom 27. September 2018		
<i>Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft,</i>		
gestützt auf § 63 Abs. 1 und § 116 Abs. 4 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 ¹⁾ ,		

1) GS 29.276, [SGS 100](#)

Geltendes Recht	Fassung BPK	Initiative HEV «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»
<i>beschliesst:</i> ²⁾		
§ 1 Zweck ¹ Die Mehrwertabgabe gleicht erhebliche Vorteile angemessen aus, die durch Planungen entstehen. ² Die Entschädigungspflicht für Planungsnachteile richtet sich nach den Vorschriften des Gesetzes vom 19. Juni 1950³⁾ über die Enteignung. ³ Im Aussenverhältnis gegenüber der Grundeigentümerschaft entschädigungspflichtige Gemeinden können beim Kanton einen Rückerstattungsantrag stellen, sofern die entschädigungspflichtige Planung zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen erfolgen musste.	² Die Entschädigungspflicht für Planungsnachteile richtet sich nach den Vorschriften des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950⁴⁾.	
§ 2 Abgabepflicht ¹ Auf die neue Zuweisung von Boden zu einer Bauzone wird eine Abgabe von 20 % des Bodenmehrerts erhoben.	¹ Die Gemeinden: a. erheben nach der erstmaligen Zuweisung von Boden zu einer Bauzone, eine Abgabe von 20 % auf den durch solche Planungen generierten Bodenmehrert;	¹ Die Gemeinden: a. erheben nach der erstmaligen und dauerhaften Zuweisung von Boden zu einer Bauzone eine Abgabe von 20 % des Bodenmehrerts;

2) In der Volksabstimmung vom 10. Februar 2019 angenommen. Abstimmung vom Regierungsrat erwahrt am 19. März 2019.

3) GS 20.169, [SGS 410](#)

4) [SGS 410](#)

Geltendes Recht	Fassung BPK	Initiative HEV «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»
² Die Gemeinden sind nicht berechtigt, weitergehende Mehrwertabgaben zu erheben.⁵⁾ ³ Die Gemeinden können bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan mit der betroffenen Grundeigentümerschaft in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag einen Infrastrukturbeitrag in Form von Geld-, Sach- oder Dienstleistungen vereinbaren, der mit dem Bauvorhaben in Zusammenhang steht. ⁴ Der Kanton, die Einwohner-, Bürger-, Burgergemeinden und Landeskirchen sowie die Stiftung Kirchengut sind von der Mehrwertabgabe befreit, sofern die betroffenen Grundstücke unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen.	b. 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 40 % 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. 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.	b. können bei Umzonungen eine Abgabe von maximal 30 % auf den durch solche Planungen generierten Bodenmehrwert erheben; c. setzen in einem Reglement die Höhe der Mehrwertabgabe für Umzonungen fest. ^{3bis} Wenn die Gemeinden mit der betroffenen Grundeigentümerschaft keinen Infrastrukturbeitrag aushandeln, gilt der im Reglement festgelegte Prozentsatz für Umzonungen.

⁵⁾ Vom Bundesgericht mit Urteil BGE 147 I 225 kassiert.

Geltendes Recht	Fassung BPK	Initiative HEV «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»
	§ 2a Bodenpreise ¹ Soweit beim Kanton vorhanden, publiziert er Bodenpreise für die Wohnbauzonen, die zur Ermittlung des Bodenmehrerts verwendet werden können. ² Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten zu den vom Kanton publizierten Bodenpreisen.	
§ 3 Ermittlung der Mehrwertabgabe ¹ Massgebend für die Höhe der Mehrwertabgabe ist der Bodenmehrert. Dieser bemisst sich nach der Differenz der Verkehrswerte unmittelbar vor und nach Rechtskraft der die Abgabepflicht auslösenden Planung. ² 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.	§ 3 Ermittlung des Bodenmehrerts 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 Ermittlung und Bemessung der Mehrwertabgabe ¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe basiert auf der Differenz des Marktwerts des Grundstücks vor und nach der Planungsmassnahme, multipliziert mit dem festgelegten Abgabesatz. Die Schätzung wird zwingend durch die kantonale Steuerverwaltung vorgenommen. Für die Ermittlung des Marktwerts werden Vergleichspreise oder statistisch erhobene Preise von vergleichbaren, unüberbauten Grundstücken herangezogen. Die Methode zur Ermittlung des Marktwerts kann bei überbauten Grundstücken und in besonderen Fällen den spezifischen Umständen angepasst werden, wobei auch Faktoren wie Erschliessungskosten, Abbruchkosten und andere Kosten in Abzug gebracht werden können.

Geltendes Recht	Fassung BPK	Initiative HEV «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»
³ Die Ermittlung des Bodenmehrerts darf eine verhältnismässige Pauschalierung über die gesamte Fläche des neu eingezonten Bodens enthalten. ⁴ Der ermittelte Bodenmehrert wird vom Gemeinderat gleichzeitig mit dem Planungsbeschluss der Einwohnergemeinde verfügt. Die gemeinderätliche Verfügung wird in Analogie zu § 31 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998⁶⁾ zeitgleich mit den Zonenvorschriften öffentlich aufgelegt.	³ Der Bodenmehrert bemisst sich: a. 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. 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. bei Quartierplanungen und bei 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. im Falle von zonenrechtlichen Festsetzungen in Analogie zu § 31 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998⁷⁾ zeitgleich mit den Zonenvorschriften öffentlich aufgelegt; b. bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan der Bauherrschaft eröffnet.	

6) GS 33.0289, [SGS 400](#)

7) [SGS 400](#)

Geltendes Recht	Fassung BPK	Initiative HEV «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»
⁵ 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 1950⁸⁾ über die Enteignung Beschwerde erheben. Das Gericht kann die Sistierung solcher Beschwerdeverfahren bis zur Rechtskraft des zugrunde liegenden Planungsbeschlusses anordnen. ⁶ Bei der Berechnung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer ist die effektiv bezahlte Mehrwertabgabe vollumfänglich als Aufwendung in Abzug zu bringen. ⁷ Führt die Einzonung von Landwirtschaftsland zu einem Bodenmehrwert, so wird der Wert des Landwirtschaftslands von der zuständigen Fachstelle des Kantons für die Ermittlung des Bodenmehrerts festgestellt. ⁸ Der Mehrwertausgleich für planerische Massnahmen, die Wald betreffen, richtet sich, soweit über dieses Gesetz hinausgehend, nach der Rodungsbewilligung¹⁰⁾.	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 1950⁹⁾ Beschwerde erheben. Das Gericht kann die Sistierung solcher Beschwerdeverfahren bis zur Rechtskraft des zugrundeliegenden Planungsbeschlusses anordnen.	
§ 4 Verfügung der Mehrwertabgabe		§ 4 Verfügung und Befreiung der Mehrwertabgabe

8) GS 20.169, [SGS 410](#)

9) [SGS 410](#)

10) § 3 des kantonalen Waldgesetzes, GS 33.0486, [SGS 570](#).

Geltendes Recht	Fassung BPK	Initiative HEV «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»
¹ 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.	¹ Die aufgrund des Bodenmehrerts individuell pro Parzelle zu berechnende Mehrwertabgabe wird erhoben, sobald: a. eine mehrwertrealisierende Veräusserung oder eine Baurechtsbegründung erfolgt; b. 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 Erbteilung, bei einem Vermächtnis, einer Schenkung oder einer güterrechtlicher Auseinandersetzung sowie der Veräusserung von Stockwerkeigentum vor. ^{1ter} Bei einer teilweisen Realisierung der planungsrechtlich festgesetzten Nutzungserhöhung wird die Mehrwertabgabe wie folgt erhoben: <i>Tabelle hinzugefügt Tabelle 1</i> Die für eine teilweise Realisierung der Nutzungserhöhung erhobene Mehrwertabgabe wird bei einer späteren, weiteren Realisierung der Nutzungserhöhung mit der dann fälligen Mehrwertabgabe verrechnet.	^{1bis} Als Veräusserung gelten Eigentumswechsel und Rechtsgeschäfte, soweit sie wirtschaftlich einem vollständigen oder teilweisen Eigentumswechsel gleichkommen. Keine Veräusserung stellen Eigentümerwechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug, güterrechtliche Auseinandersetzung oder Schenkung dar.

Geltendes Recht	Fassung BPK	Initiative HEV «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»
² Beträgt der Mehrwert weniger als CHF 50'000.–, wird keine Abgabe erhoben. Sind von der Planungsmassnahme mehrere Grundstücke derselben Grundeigentümerschaft betroffen, so kann diese die Freigrenze nur einmal beanspruchen.¹¹⁾ ³ Die Mehrwertabgabe wird von der Standortgemeinde der Parzelle veranlagt und gegenüber der Grundeigentümerschaft verfügt, welche mehrwertrealisierend: a. die Parzelle veräussert oder tauscht, oder b. daran ein Baurecht begründet, oder c. für diese eine Baubewilligung erlangt, sofern seit der Planung kein die Abgabepflicht auslösender Eigentumsübergang erfolgt ist. ⁴ Die Veranlagungsverfügung des Gemeinderats für die Mehrwertabgabe kann innert 30 Tagen ab Zustellung beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, nach den Regeln von § 96a des Gesetzes vom 19. Juni 1950¹²⁾ über die Enteignung angefochten werden.	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.	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.

11) Vom Bundesgericht mit Urteil BGE 147 I 225 kassiert.

12) GS 20.169, [SGS 410](#)

Geltendes Recht	Fassung BPK	Initiative HEV «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»
⁵ 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. Nicht als Mehrwertabgabepflicht auslösende Veräusserung gelten die Tatbestände gemäss § 73 Abs. 1 des Gesetzes vom 7. Februar 1974¹³⁾ über die Staats- und Gemeindesteuern, in denen die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben wird.	⁵ 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.	
§ 5 Verteilung und Verwendung der Erträge ¹ Die Mehrwertabgabe steht zu 75 % dem Kanton und zu 25 % der Standortgemeinde des Bodens zu.	§ 5 Verteilung und Verwendung der Mehrwertabgabe und Infrastrukturbeiträge ¹ Die Erträge aus Mehrwertabgaben stehen: a. für neu eingezontes Land zu 75 % dem Kanton und zu 25 % der Standortgemeinde des Bodens zu; b. für Auf- und Umzonungen, im Falle von planungsrechtlich festgesetzten Nutzungserhöhungen zu 10 % dem Kanton und zu 90 % der Standortgemeinde des Bodens zu; c. 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.	¹ Die Mehrwertabgabe steht: a. bei Einzonungen gemäss § 2 Abs. 1 Bst. a zu 75 % dem Kanton und zu 25 % der Standortgemeinde des Bodens zu; b. bei Umzonungen gemäss § 2 Abs. 1 Bst. b zu 25 % dem Kanton und zu 75 % der Standortgemeinde des Bodens zu.

¹³⁾ GS 25.427, [SGS 331](#)

Geltendes Recht	Fassung BPK	Initiative HEV «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»
² Die Standortgemeinde überweist den Kantonsanteil der Mehrwertabgabe umgehend nach Eingang der Zahlung durch die Grundeigentümerschaft an den Kanton. ³ Die Erträge des Kantons werden primär gemäss § 1 Abs. 3 eingesetzt und subsidiär für Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung gemäss § 106a der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984¹⁴⁾ oder für weitere Massnahmen der Raumplanung.	³ Die Erträge des Kantons aus den Mehrwertabgaben und Infrastrukturbeiträgen werden eingesetzt: a. primär gemäss § 1 Abs. 3 sowie b. für die Finanzierung von Abbruchprämien für Bauten und Anlagen ausserhalb des Baugebiets gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979¹⁵⁾ sowie für weitere gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung den Kantonen verpflichtend auferlegte Beitragszahlungen und sekundär c. für Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung gemäss § 106a der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984¹⁶⁾ oder für weitere Massnahmen der Raumplanung sowie d. für die Aufwertung öffentlich zugänglicher Räume und Gebiete innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets.	^{1bis} Der Infrastrukturbeitrag gemäss § 2 Abs. 3 steht zu 100 % der Standortgemeinde des Bodens zu. ³ Die Erträge des Kantons werden primär gemäss § 1 Abs. 3 eingesetzt und subsidiär für Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung gemäss § 106a der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984, soweit damit Ziele nach Art. 3 RPG verfolgt werden.

14) GS 29.276, [SGS 100](#)

15) [SR 700](#)

16) [SGS 100](#)

Geltendes Recht	Fassung BPK	Initiative HEV «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»
⁴ Der Kanton führt für die ihm zustehende Mehrwertabgabe einen Fonds mit regierungsrätlichem Fondsreglement. Dem Fonds dürfen auch die Aufwendungen des Kantons im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe belastet werden. ⁵ Die Leistungen der Grundeigentümerschaft aus einem allfälligen verwaltungsrechtlichen Vertrag stehen der Standortgemeinde des Bodens zu 100 % zur Verwendung gemäss Vertrag zu. ⁶ Die Erträge der Gemeinden sind gemäss den Vorgaben des Bundesrechts zu verwenden.	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 <i>Aufgehoben.</i>	⁶ Die Erträge der Gemeinden sind gemäss den Vorgaben des Bundesrechts zu verwenden und müssen mit den Bauvorhaben innerhalb der Umzonung in Zusammenhang stehen.
	§ 6 Publikation ¹ Die ermittelten, rechtskräftigen Bodenmehrwerte und die Mehrwertabgabepflicht können im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen erfasst werden.	§ 6 Übergangsbestimmung zur Änderung vom [Abstimmungsdatum] ¹ Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen.
	§ 7 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.	

Geltendes Recht	Fassung BPK	Initiative HEV «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»
	² Die Verwendung bereits erhobener Infrastrukturbeiträge richtet sich nach dem vertraglich geregelten Verwendungszweck.	
Anhänge		
1 Vademecum		
	II.	
	<i>Keine Fremdänderungen.</i>	
	III.	
	<i>Keine Fremdaufhebungen.</i>	
	IV.	
	Der Regierungsrat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Teilrevision fest. Liestal, Im Namen des Landrats der Präsident: Tschudin die Landschreiberin: Heer Dietrich	

Tabelle 1

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