

Bericht der Bau- und Planungskommission an den Landrat

betreffend Formulierte Gesetzesinitiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»
2025/414

vom 18. März 2026

Das Wichtigste in Kürze	
Inhalt der Vorlage	Die formulierte Gesetzesinitiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe» wurde parallel zur Beratung der Revision des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (Vorlage 2024/441) der Bau- und Planungskommission (BPK) eingereicht. Die Initiative will die Mehrwertabgabe dort erheben, wo tatsächlich ein Mehrwert entsteht: bei Einzonungen und gegebenenfalls bei Umzonungen, jedoch nicht bei Aufzonungen. Die Gemeinden sollen selbst entscheiden können, ob sie bei Umzonungen eine Mehrwertabgabe erheben wollen. Sie können im Rahmen von Quartierplanverfahren mit Investoren über Infrastrukturbeiträge verhandeln. Gemäss Regierungsrat regelt die Initiative Aufzonungen nicht, enthält unbestimmte Rechtsbegriffe, gewisse Widersprüche zu übergeordnetem Bundesrecht und Doppelspurigkeiten, die bei einer Annahme der Initiative zu erheblichen Schwierigkeiten im Vollzug führen dürften. Insgesamt würde bei der Annahme der Initiative also eine rechtlich komplizierte Situation geschaffen, die das Risiko birgt, sehr viele Ressourcen zu absorbieren, ohne dass damit ein erkennbarer Gewinn verbunden ist. Der Regierungsrat kommt zum Schluss, dass die Initiative abzulehnen ist.
Beratung Kommission	Eine Kommissionsmehrheit folgte der Argumentation des Regierungsrats und sprach sich gegen die Volksinitiative und grundsätzlich für einen Gegenvorschlag aus. Die Hauptargumente gegen die Initiative lauteten, dass diese zu viele unbestimmte Rechtsbegriffe und unklare Formulierungen enthalte und somit die Gefahr bestehe, dass dies zu Gerichtsfällen führe. Der Kommissionsvorschlag, der bereits in Erarbeitung war, als die Initiative eingereicht wurde, sei klarer. Der Antrag, die Initiative zur Annahme (anstatt zur Ablehnung) zu empfehlen, wurde von der Kommission mit 8:5 Stimmen abgelehnt. Die Kommission beantragt dem Landrat zudem, die Vorlage 2024/441 «Revision des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP; SGS 404)» als gegenstandslos zu erklären. Für Details wird auf das Kapitel Kommissionsberatung verwiesen.
Antrag an den Landrat	Die Kommission beantragt dem Landrat mit 9:3 Stimmen ohne Enthaltungen Zustimmung zum von ihr geänderten Landratsbeschluss. Zum Landratsbeschluss gemäss Kommission.

1. Ausgangslage

Im Juni 2024 unterbreitete der Regierungsrat dem Landrat eine Vorlage ([2024/441](#)), um das Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP) zu revidieren. Nötig wurde diese Revision infolge der Rechtsprechung des Bundesgerichts zum GAP. Das Bundesgericht kassierte in seinem Urteil [147 I 225](#) (E.4.9) zum einen § 2 Abs. 2 GAP. Diese Bestimmung sah vor, dass die Gemeinden nur bei Einzonungen Mehrwertabgaben erheben dürfen und sonst nicht, namentlich nicht für Um- und Aufzonungen. Zum anderen befand das Bundesgericht im selben Urteil, dass die Freigrenze von CHF 50'000.-, unter der keine Mehrwertabgabe erhoben werden muss, ebenfalls bundesrechtswidrig ist. Entsprechend wurde auch § 4 Abs. 2 des kantonalen Mehrwertabgabegesetzes kassiert. Die Bau- und Planungskommission des Landrats (BPK) hat die Vorlage zur Gesetzesrevision in 13 Sitzungen diskutiert und gegenüber der Vorlage des Regierungsrats verschiedene Änderungen vorgenommen und beschlossen, dem Landrat aber wegen der Initiative vorerst zur Sistierung beantragt.

Die formulierte Gesetzesinitiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe» wurde parallel zur Beratung der Revision des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten der BPK am 12. Februar 2025 eingereicht. Gemäss Initiative soll die Mehrwertabgabe dort erhoben werden, wo tatsächlich ein Mehrwert entsteht: Bei Einzonungen und gegebenenfalls bei Umzonungen, jedoch nicht bei Aufzonungen. Die Initiative berücksichtigt die bundesrechtlichen Vorgaben. Jedoch entscheiden die Gemeinden selbst, ob sie auch bei Umzonungen eine Mehrwertabgabe erheben wollen. Sie können im Rahmen von Quartierplanverfahren mit Investoren über Infrastrukturbeiträge verhandeln. Damit werde eine übermässige Verteuerung von Wohnraum vermieden und gleichzeitig verdichtetes Bauen ermöglicht.¹

Der Regierungsrat hält fest, dass die formulierte Gesetzesinitiative die Mehrwertabgabe bei Aufzonungen nicht regelt. Somit sind die Gemeinden selber kompetent, diese zu regeln. Gestützt auf die Bestimmung von [§ 116 Abs. 4 der Kantonsverfassung](#) seien die Gemeinden aber geradezu verpflichtet, die Erhebung von Mehrwertabgaben auch bei Aufzonungen zu regeln. Die Initiative enthalte weiter unbestimmte Rechtsbegriffe, gewisse Widersprüche zu übergeordnetem Bundesrecht und Doppelspurigkeiten, die bei einer Annahme der Initiative zu erheblichen Schwierigkeiten im Vollzug führen dürften. Weiter ist nicht auszuschliessen, dass dem Kanton ein personeller und finanzieller Mehraufwand entstehen könnte. Insgesamt würde bei der Annahme der Initiative also eine rechtlich komplizierte Situation geschaffen, die in sich das Risiko birgt, sehr viele Ressourcen zu absorbieren, ohne dass damit ein erkennbarer Gewinn verbunden ist. Der Regierungsrat kommt deshalb zum Schluss, dass die formulierte Gesetzesinitiative abzulehnen ist.

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

2. Kommissionsberatung

2.1. Organisatorisches

Die Kommission hat die Vorlage an ihren Sitzungen vom 22. Januar und 5. Februar 2026 beraten. Anwesend waren Baudirektor Isaac Reber sowie als Fachvertreter Andres Rohner, Leiter Abteilung Recht der BUD. Am 5. Februar 2026 wurde das Initiativkomitee, vertreten durch Christoph Buser, Präsident HEV, und Goran Seferovic, Rechtsbegleitung Initiativkomitee, angehört.

2.2. Eintreten

Eintreten war in der Kommission unbestritten.

¹ Für die verlangte Gesetzesänderung siehe Beilage 2, Synopse.

2.3. Detailberatung

2.3.1 Vorgeschichte und Unterschiede zwischen Initiative und Kommissionsvorschlag

Als die formulierte Gesetzesinitiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe» Mitte Februar 2025 und damit parallel zur Beratung der BPK zur Gesetzesrevision des GAP (Vorlage 2024/441) eingereicht wurde, konstatierte die Kommission, dass es sich bei diesem Vorgehen um eine Premiere handeln dürfte. Die Initiative greife in einen laufenden politischen Prozess ein. Die BPK bezog die Initiative in ihre Diskussion zur Gesetzesvorlage ein, bevor überhaupt ihre Rechtsgültigkeit feststand. Um ihre Gesetzesversion der vorliegenden Initiative als Gegenvorschlag gegenüberstellen zu können, beantragte die BPK dem Landrat die Rückstellung der Vorlage 2024/441. Der Landrat stimmte der Rückstellung am 21.11.2025 mit 70:1 Stimmen bei 1 Enthaltung zu ([Beschluss](#)). Dieses Vorgehen ermöglicht es den Stimmberechtigten, zwischen zwei Gesetzesversionen zu wählen oder mit einer Ablehnung beider Varianten den Status quo beizubehalten.

Die Detailberatung zur Gesetzesversion der BPK kann dem [Bericht der Bau- und Planungskommission](#) zur Vorlage 2024/441 entnommen werden. Ebenfalls enthält der Bericht die Details zur Erarbeitung des Kommissionsvorschlags zum GAP. Zudem nahm die Kommission einen **Vergleich der beiden Gesetzestexte – Version BPK und HEV-Initiative** – vor. Dabei stellte sie fest, dass die HEV-Initiative im Unterschied zur Version BPK insbesondere in § 2 Abs. 1 Bst. a und § 4 Abs. 1 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. Aufzonungen erwähne der Gesetzestext der Initiative nicht.

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. 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. Ein wesentlicher Unterschied besteht darin, dass eine Differenzierung bei der Realisierung der Nutzungserhöhung erfolgt (§ 4 Abs. 1^{ter}). 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.

2.3.2 Diskussion der Initiative

Ein Teil der Kommission verwies auf die in der Vorlage des Regierungsrats erwähnten Schwachpunkte der Initiative: die vielen Unklarheiten, was durch Begriffe wie «nicht geregelt», «grosse Schwäche», «doppelt geregelt», «Unklarheiten», «bleibt dabei unklar», «zusätzliche Beschwerdemöglichkeiten», «verschiedene unbestimmte Rechtsbegriffe», «in der Praxis erhebliche Schwierigkeiten», «Widersprüche zu den bundesrechtlichen Vorgaben» zum Ausdruck gebracht wurde. Die Annahme der Initiative würde zu grossen Unsicherheiten im Vollzug führen, was nicht im Interesse von Bauherrschaften und Grundeigentümerinnen und -eigentümern sei.

Das Initiativkomitee äusserte zu den in der Vorlage des Regierungsrats geäusserten juristischen Einschätzung der Initiative, dass unterschiedliche Auslegungen des Gesetzestextes möglich seien. Die Auslegung des Regierungsrats sei einseitig.

Die Kommission diskutierte eingehend über das Thema **Aufzonungen**. Ein Kommissionsmitglied betonte, dass Aufzonungen – wie Ein- und Umzonungen – zu einem Mehrwert führen würden, weshalb Rechtsungleichheit entstehe, wenn Aufzonungen nicht geregelt würden. Seitens Initiativkomitee wurde betont, Verdichtung sei erwünscht und solle nicht durch zusätzliche Abgaben erschwert oder verhindert werden. Zudem befürchteten Gemeindepräsidenten einen administrativen Aufwand, wenn Aufzonungen mit einer Mehrwertabgabe erfasst werden müssten. Automatismen

wären schwierig. Zum Einwand eines Kommissionsmitglieds, dass die Wohnkosten trotzdem steigen würden, führte die Vertretung des Initiativkomitees an, dafür seien andere Gründe verantwortlich – und die Wohnkosten würden mit zusätzlichen Abgaben noch stärker steigen, da zusätzliche Kosten entstünden.

Ein Teil der Kommission betonte, die Initiative regle diesen Punkt bewusst nicht, damit das Bauen nicht weiter verteuert und verdichtetes Bauen ermöglicht werde. Dies sei auf dem Unterschriftenbogen so vermerkt. Entgegen der Meinung des Regierungsrats gebe es keine Lücke im Gesetz, auch wenn Aufzonungen nicht explizit im Gesetz erwähnt würden.

Seitens Kommission wurde die Frage gestellt, ob es ausreiche, wenn nur auf dem Initiativbogen – und nicht im Gesetzestext – stehe, dass auf Aufzonungen keine Mehrwertabgabe erhoben werden solle, und ob die Kantone nach Bundesrecht verpflichtet seien, bei Aufzonungen eine Mehrwertabgabe vorzusehen. Die Vertretung des Initiativkomitees hielt fest, Aufzonungen seien in ihrem Gesetzestext bewusst nicht geregelt, wobei es sich um ein qualifiziertes Schweigen handle – und Aufzonungen nicht vergessen gegangen seien. Es gebe Bundesgerichtsentscheide zum Thema «qualifiziertes Schweigen», welche die Rechte der Initianten jeweils ausdrücklich schützen würden. Dass dies auf der Unterschriftenkarte erwähnt werde, zeige den klaren Willen der Unterzeichnenden der Initiative. Weiter blende der Regierungsrat aus, dass es im Nachgang zu den Bundesgerichtsentscheiden zu Münchenstein I und II und einem Fall im Kanton Bern eine Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung ([SR 700](#), RPG), genannt RPG 2, gegeben habe, womit die ursprüngliche Baselbieter Lösung aus dem Jahr 2019 wieder möglich werde. Die Vorlage 2024/441 des Regierungsrats entferne sich von der Vorlage, die das Volk 2019 angenommen hatte. Im Rahmen der RPG 2-Revision auf Bundesebene sei festgelegt worden, dass die Kantone bezüglich Mehrwertabgaben nur ein Minimum regeln müssten (Art. 5 RPG). Die formulierte Gesetzesinitiative sehe dieses Minimum bei Einzonungen vor. Bezüglich Aufzonungen solle am Volksentscheid festgehalten werden. Mit einer Mehrwertabgabe bei Aufzonungen würden das Wohnen und die Verdichtung verteuert. Ein Kommissionsmitglied wandte ein, dies werde so nicht im Gesetzestext erwähnt und dieser sei entscheidend – und nicht der Begleittext zur Initiative. Die Vertretung des Initiativkomitees hielt fest, bei der Auslegung eines Gesetzes würde nicht nur dessen Wortlaut, sondern beispielsweise auch die Systematik und die Historie berücksichtigt. Aus der Systematik ergebe sich, dass Aufzonungen bewusst nicht geregelt werden sollen, und die Historie führe zur Unterschriftenkarte. Diese Aspekte würden bei einer gerichtlichen Auseinandersetzung berücksichtigt. Zur Frage seitens Kommission, weshalb Aufzonungen nicht explizit im Gesetz geregelt worden seien, betonte die Vertretung des Initiativkomitees, dieser Sachverhalt solle nicht geregelt werden. Es gebe die Möglichkeit, alles im Gesetz zu regeln, was verboten sei – oder dasjenige, was erlaubt sei.

Die Direktion hielt fest, das GAP habe als Folge der Rechtsprechung des Bundesgerichts angepasst werden müssen. Das Bundesgericht argumentierte, gemäss Art. 5 RPG könnten die Gemeinden regeln, solange der Kanton nichts regelt. Zudem könne der Kanton die Gemeinden nicht einschränken und im kantonalen Gesetz nur die Einzonungen regeln. Die Gemeinden dürfen in einem solchen Fall auch Auf- und Umzonungen regeln. Inzwischen habe das Bundesparlament zwar Art. 5 RPG dahingehend angepasst, dass der kantonale Gesetzgeber nur Einzonungen regeln müsse, jedoch sehe **§ 116 Abs. 4 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft** vor, dass Planungsmehrwerte generell und zwingend abgeschöpft werden müssten. Nach dieser umfassenden Regelung sei grundsätzlich eine Abgabe zu erheben, wenn ein Mehrwert entstehe. Beschliesse der Landrat, dass nur eine Abgabe auf Einzonungen erhoben werde, könne sich eine Gemeinde nach Ansicht der Direktion auf diese Verfassungsbestimmung berufen und Aufzonungen autonom regeln. Die Gemeinden seien sogar gehalten, Aufzonungen weiterhin zu regeln. Damit stehe die Initiative im Widerspruch zur Kantonsverfassung. Ein Kommissionsmitglied erkundigte sich, ob eine Aufzonung einen «erheblichen Vorteil» gemäss § 116 Abs. 4 KV darstelle. Die Direktion führte aus, damit sei die finanzielle Erheblichkeit gemeint. Der Freibetrag von CHF 30'000.- werde mit einer Aufzonung sehr schnell erreicht. Die Vertretung des Initiativkomitees äusserte, dass § 116 Abs. 4 KV während Jahren nicht umgesetzt worden sei und bei erheblichen Planungsvorteilen eine Abgabe verlange, jedoch nicht zwingend bei jeder Planungsänderung. Die Initiative nutze den verfassungsrechtlichen Spielraum bewusst.

Ein Kommissionsmitglied hielt fest, die Annahme der Initiative würde zu einem Widerspruch zur

Kantonsverfassung führen. Diese verpflichte den Kanton, für Aufzonungen Mehrwertabgaben zu erheben, nicht das Bundesrecht, weshalb die Volksinitiative bundesrechtskonform sei. Jedoch sei die seit Jahren existierende Bestimmung in der KV bisher ebenfalls nicht umgesetzt worden. Ein anderes Kommissionsmitglied äusserte, als Folge der Annahme der Initiative müsste § 116 Abs. 4 KV aus Gründen der Rechtssicherheit gestrichen werden. Die Frage eines Kommissionsmitglieds, ob die Gemeinden mit der Streichung von § 116 Abs. 4 KV bezüglich der Regelung von Aufzonungen frei wären, wurde seitens Direktion verneint. Denn dann gelte das Bundesrecht beziehungsweise Art. 5 RPG, der zum Ziel habe, dass Gemeinden keine Basis mehr hätten, um eigene Regelungen zu schaffen. National- und Ständerat waren der Meinung, das Bundesgericht gehe zu weit, weshalb die Revision des RPG erfolgte. Kantone könnten jedoch weiterhin mehr regeln als das darin vorgesehene Minimum. Ein weiteres Kommissionsmitglied hielt fest, die Frage des qualifizierten Schweigens würde schliesslich im Rahmen eines Bundesgerichtsentscheids geklärt werden. Es handle sich um eine juristische Diskussion, ob ein qualifiziertes Schweigen vorliege oder nicht.

Die Vertretung des Initiativkomitees äusserte sich kritisch zur Regelung im Kommissionsvorschlag zum GAP, die Festlegung von Mehrwertabgaben an die Gemeinden zu delegieren. Es bestehe die Gefahr, dass Gemeinden Mehrwertabgaben als mögliche Einnahmequelle betrachteten, um die Gemeindefinanzen aufzubessern. Zudem habe es der Souverän im Rahmen der Volksabstimmung von 2019 zum Mehrwertabgabengesetz abgelehnt, dass die Gemeinden die Kompetenz erhalten sollten, Mehrwertabgaben bei Aufzonungen zu regeln. Dazu wurde von einem Kommissionsmitglied festgehalten, dass einerseits die meisten Gemeinden kein Reglement erarbeiten würden und andererseits der grösste Teil der Hauseigentümerinnen und -eigentümer nicht von Aufzonungen betroffen sein würden. Betroffen seien hingegen Investoren, welche mit Annahme der Initiative sehr viele Unklarheiten und möglicherweise gerichtliche Auseinandersetzungen zu gewärtigen hätten, was nicht zur qualitativen Verdichtung im Siedlungsraum beitragen werde. Ein anderes Kommissionsmitglied hielt die Möglichkeit, dass Gemeinden Mehrwertabgaben einführen würden, für sehr wahrscheinlich – angesichts der knappen Gemeindebudgets und der geringen Einsparmöglichkeiten. Dem wurde entgegnet, es brauche einerseits eine Zonenplanrevision mit Um- und Aufzonungen und somit einen nicht ganz einfachen Prozess, und andererseits ein entsprechendes Reglement. Somit bestünden einerseits zwei Hürden, damit eine Mehrwertabgabe erhoben werden könne, und andererseits falle die Mehrwertabgabe erst an, wenn ein Eigentümer ein Bauvorhaben realisiere.

2.3.3 Würdigung

Die Kommission diskutierte kurz, ob zur Initiative eine «neutrale» Haltung eingenommen und diese lediglich zur Kenntnis genommen werden solle, anstatt sie zur Ablehnung zu empfehlen (Ziffer 1 des Landratsbeschlusses). Eine Mehrheit der Kommission war der Meinung, der Landrat müsse klar Stellung nehmen und eine Empfehlung abgeben. Der bereits im Bericht zur Rückstellung skizzierte Weg müsse weiterverfolgt werden.

Die Kommissionsmehrheit hielt wie bereits im Bericht zur Rückstellung der Vorlage 2024/441 fest, dass die Initiative zu viele Unklarheiten enthalte und infolgedessen zu gerichtlichen Verfahren führen könne. Der Kommissionsvorschlag bringe mehr Klarheit. Für viele Gemeinden würde eine Mehrwertabgabe nie ein Thema werden. Die Vorlage gebe den Gemeinden lediglich die Möglichkeit, Regelungen zu treffen. Auch dann entstünden für Eigentümerinnen und Eigentümer noch keine Kosten, denn die Gemeinden müssten zuerst Regelungen treffen, die von Gemeindeversammlung oder Einwohnerrat abgesegnet werden müssten. Für Investoren seien Rechtsunsicherheiten das Schlimmste, etwa wenn bei der praktischen Umsetzung unzählige Fragen auftauchten. Bezüglich Investoren ergebe der Kompromiss viel mehr Klarheit. Ein Kommissionsmitglied äusserte, es sei bedauerlich, dass die Initianten dem Kommissionsvorschlag keine Beachtung schenken würden.

Ein Kommissionsmitglied stellte den Antrag, dass die Initiative zur Annahme empfohlen werde. Der Antrag wurde mit 8:5 Stimmen abgelehnt. Mit demselben Stimmenverhältnis wurde ein Antrag ab-

gelehnt, dass die Initiative in der Stichfrage vorgezogen wird, wenn beide Vorlagen vom Volk angenommen werden sollten.

Zum Begriff «Gegenvorschlag» führte ein Teil der Kommission aus, es handle sich grundsätzlich um einen von der Kommission erarbeiteten Kompromissvorschlag und nicht um einen Gegenvorschlag, jedoch müsse dieser aus formalen Gründen als Gegenvorschlag bezeichnet werden, wenn er der Initiative gegenübergestellt werde. Die Kommission habe vor der Einreichung der Initiative mit den Beratungen begonnen. Eine Minderheit der Kommission hielt fest, bei der Variante der Kommission handle es sich nicht um einen Gegenvorschlag im eigentlichen Sinne, denn ein solcher stelle üblicherweise eine abgeschwächte Variante einer Initiative dar. Die Variante der Kommission sei strenger als die Initiative und klammere gewisse Punkte aus, welche diese regeln würde. Seitens Direktion wurde darauf hingewiesen, dass ein Gegenvorschlag den Initiativtext nicht abschwächen müsse, sondern in der Sache lediglich zur Initiative passen müsse. Die Mehrheit der Kommission führte ins Feld, dass der Gegenvorschlag gewisse Schwächen der Initiative ausmerzen würde und besser sei als der Status quo.

Die Kommission ergänzte den Landratsbeschluss vor diesem Hintergrund zudem mit vier weiteren Ziffern:

Ziff. 3: Die von der Kommission beantragte Änderung des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP) gemäss Beilage wird als Gegenvorschlag zur Initiative beschlossen.

Ziff. 4: Der Gegenvorschlag wird den Stimmberechtigten zusammen mit der Initiative zur Abstimmung unterbreitet und zur Annahme empfohlen. Für den Fall, dass sowohl Gegenvorschlag als auch Initiative angenommen werden, wird empfohlen, den Gegenvorschlag vorzuziehen.

Ziff. 5: Die Landratsvorlage 2024/441 Revision des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (SGS 404) wird als gegenstandslos erklärt.

Ziff. 6: Das Postulat 2021/20 «Mehrwertabgaben (Abgeltung von Planungsmehrwerten): Ein von allen Mehrwertabgaben gesetzlich interkommunal einzusetzender Anteil ist unabdingbar» wird abgeschrieben

Damit wird die Vorlage 2024/441 abgeschlossen und der darin zur Abschreibung beantragte Vorstoss in den vorliegenden Landratsbeschluss übernommen.

3. Antrag an den Landrat

Die Kommission beantragt dem Landrat mit 9:3 Stimmen ohne Enthaltungen, dem geänderten Landratsbeschluss zuzustimmen.

18.03.2026 / ps

Bau- und Planungskommission

Thomas Eugster, Präsident

Beilagen

- Landratsbeschluss (von der Kommission geändert)
- Änderung des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (Gegenvorschlag zur Initiative; von der Redaktionskommission bereinigter Entwurf)
- Synopse mit Kommentierung zur Änderung des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten

Landratsbeschluss

betreffend Formulierte Gesetzesinitiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»

vom Datum wird durch die LKA eingesetzt.

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Die formulierte Gesetzesinitiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe» wird abgelehnt.
2. Den Stimmberechtigten wird empfohlen, die formulierte Gesetzesinitiative «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe» abzulehnen.
3. Die von der Kommission beantragte Änderung des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP) gemäss Beilage wird als Gegenvorschlag zur Initiative beschlossen.»
4. Der Gegenvorschlag wird den Stimmberechtigten zusammen mit der Initiative zur Abstimmung unterbreitet und zur Annahme empfohlen. Für den Fall, dass sowohl Gegenvorschlag als auch Initiative angenommen werden, wird empfohlen, den Gegenvorschlag vorzuziehen.
5. Die Landratsvorlage 2024/441 Revision des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (SGS 404) wird als gegenstandslos erklärt.
6. Das Postulat 2021/20 «Mehrwertabgaben (Abgeltung von Planungsmehrwerten): Ein von allen Mehrwertabgaben gesetzlich interkommunal einzusetzender Anteil ist unabdingbar» wird abgeschrieben.

Liestal, Datum wird durch die LKA eingesetzt.

Im Namen des Landrats

Der Präsident:

Die Landschreiberin:

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 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.

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 Brutmehrwertabgabe 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)** im Falle von zonenrechtlichen Festsetzungen in Analogie zu § 31 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998²⁾ zeitgleich mit den Zonenvorschriften öffentlich aufgelegt;

2) SGS 400

- b. **(neu)** bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan der Bauherrschaft eröffnet.

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 Erbteilung, 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.

§ 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

Synopse

Versionenvergleich Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (SGS Nummern)

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

FGI HEV «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»	Fassung BPK (Gegenvorschlag zur FGI HEV)	Kommentierungen
	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 unbekannt), wird wie folgt geändert:	
Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten	Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP)	
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⁾ [SGS 100](#)

FGI HEV «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»	Fassung BPK (Gegenvorschlag zur FGI HEV)	Kommentierungen
<i>beschliesst:</i> ²⁾		
§ 1 Zweck ¹ Die Mehrwertabgabe gleicht erhebliche Vorteile angemessen aus, die durch Planungen entstehen. ² Die Entschädigungspflicht für Planungs Nachteile richtet sich nach den Vorschriften des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950³⁾. 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 Planungs Nachteile richtet sich nach den Vorschriften des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950⁴⁾.	Redaktionelle Anpassung.
§ 2 Abgabepflicht ¹ Die Gemeinden:		

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

³⁾ [SGS 410](#)

⁴⁾ [SGS 410](#)

FGI HEV «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»	Fassung BPK (Gegenvorschlag zur FGI HEV)	Kommentierungen
a. erheben nach der erstmaligen und dauerhaften Zuweisung von Boden zu einer Bauzone eine Abgabe von 20 % des Bodenmehrerts; b. können bei Umzonungen eine Abgabe von maximal 30 % auf den durch solche Planungen generierten Bodenmehrert erheben; c. setzen in einem Reglement die Höhe der Mehrwertabgabe für Umzonungen fest. ² <i>Wieder in Kraft.</i>	a. erheben nach der erstmaligen Zuweisung von Boden zu einer Bauzone eine Abgabe von 20 % auf den durch solche Planungen generierten Bodenmehrert; 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 Bodenmehrert erheben. c. <i>Gelöscht.</i> ² Die Gemeinden regeln in einem Reglement, wenn sie Mehrwertabgaben gemäss § 2 Abs. 1 Bst. b erheben.	Der Kern der vorliegenden Gesetzesrevision liegt darin, dass die Gemeinden nicht nur bei der Zuweisung von Boden zu einer Bauzone eine Abgabe zum Bodenmehrert erheben, wie dies § 2 Abs. 1 GAP bisher regelt, sondern ebenfalls für den Planungsmehrert der durch Um- und Aufzonungen entstehen wird eine Mehrwertabgabe erheben können (vgl. Bst. b.). Die Bau- und Planungskommission schlägt vor, dass die Gemeinden wie bisher und entsprechend den bundesrechtlichen Vorgaben eine Abgabe von mindestens 20 % vom durch Einzonungen generiertem Bodenmehrert erheben. Den Gemeinden soll freigestellt bleiben, wenn sie Einzonungen vom Mindestabgabesatz nach oben abweichen wollen. Allerdings wird der maximale Abgabesatz auf 40% beschränkt. Mit dem revidierten Mehrwertabgabegesetz soll es im Ermessen der Gemeinden liegen, ob sie ein Mehrwertabgabe für andere Planungsmassnahmen, die einen Bodenmehrert generieren, erheben. Für den Fall, dass die Gemeinden eine Mehrwertabgabe für diese Fälle erheben möchten, ist die Mehrwertabgabe auf 40% des Bodenmehrerts beschränkt. Wenn die Gemeinden vom Mindestsatz von 20 % bei Einzonungen nach oben abweichen wollen, müssen sie dies zwingend in einem Reglement regeln. Dasselbe gilt, wenn sie eine Mehrwertabgabe für andere planerische Massnahmen, die zu Bodenmehrerten führen, erheben möchten.

FGI HEV «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»	Fassung BPK (Gegenvorschlag zur FGI HEV)	Kommentierungen
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. ^{3bis} Wenn die Gemeinden mit der betroffenen Grundeigentümerschaft keinen Infrastrukturbeitrag aushandeln, gilt der im Reglement festgelegte Prozentsatz für Umzonungen. 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.	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. ^{3bis} <i>Gelöscht.</i>	Alternativ zu einer Mehrwertabgabe bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan, können die Gemeinden in diesen beiden Fällen, wie dies schon bisher möglich war, im Rahmen eines verwaltungsrechtlichen Vertrags Infrastrukturbeiträge in Form von Geld-, Sach- oder Dienstleistungen mit den Investoren vereinbaren. Die Beibehaltung der Möglichkeit Infrastrukturbeiträge mit Investoren bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan vereinbaren zu können, entspricht dem Wunsch der Gemeinden. Dem hat die Bau- und Planungskommission entsprechende Rechnung getragen.
	§ 2a Bodenpreise	

FGI HEV «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»	Fassung BPK (Gegenvorschlag zur FGI HEV)	Kommentierungen
	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.	Der Kanton verfügt über eine umfangreiche Datensammlung der Bodenpreise im Kanton. Auswertungen dieser Daten mit statistischen Methoden haben gezeigt, dass relativ genaue Bodenwertdaten pro Gemeinde generiert werden können. Den Gemeinden sollen diese zur Verfügung gestellt werden. Sofern die Gemeinden dies wünschen, können diese Werte auch für die Ermittlung der Mehrwertabgabe verwendet werden, sie sind aber in jedem Fall eine Orientierungshilfe, die es den Gemeinden ermöglicht, die durch sie allenfalls selbst ermittelten Bodenwerte zu plausibilisieren. Der Regierungsrat legt fest, welche Parameter für die Ermittlung der Bodenpreise bei der statistischen Methode zu berücksichtigen sind sowie wo und in welchem Rhythmus die Bodenpreisdaten publiziert werden. Dadurch wird die Transparenz und Nachvollziehbarkeit der ermittelten Bodenpreise erhöht.
§ 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.	§ 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.	Absatz 1 entspricht wörtlich dem bisher § 3 Absatz 2 GAP. Aus gesetzessystematischen Gründen wird er neu als Absatz 1 aufgeführt. Die Gemeinden ermitteln also den Bodenmehrert und die darauf basierende Bruttomehrwertabgabe. Ob sie sich dabei auf die vom Kanton publizierten Bodenpreise abstützen oder eigene Bodenpreisermittlungen vornehmen, ist ihrem Ermessen überlassen.

FGI HEV «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»	Fassung BPK (Gegenvorschlag zur FGI HEV)	Kommentierungen
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 Die Ermittlung des Bodenmehrerts darf eine verhältnismässige Pauschalierung über die gesamte Fläche des neu eingezonten Bodens enthalten.	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. 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 Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan nach branchenüblichen Verfahren.	Absatz 2 entspricht dem bisherigen § 3 Abs. 3 GAP. Um alle Sachverhalte zu erfassen, die zu Bodenmehrerten führen können, wird diesbezüglich auf § 2 Abs. 1 des Gesetzes verwiesen. Bei Ein- und Umzonungen ist die Ermittlung des Bodenmehrerts verhältnismässig einfach. Ergibt sich dieser doch aus der Differenz zwischen dem Wert vor der Ein- oder Umzonung und jenem danach. Die Ermittlung des Bodenmehrerts, aus dem sich die Mehrwertabgabe letztlich berechnet, ist bei Planungsmassnahmen im Sinne von Aufzonungen etwas anspruchsvoller. Zu berücksichtigen sind dabei der Bodenpreis vor der Planung und die Nutzungserhöhung. Als Ausgangswert dient ebenfalls der Bodenpreis bezogen auf die maximal mögliche bauliche Nutzung eines Grundstücks vor der Planungsmassnahme. Bei Quartierplanungen und bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan soll zur Ermittlung des dadurch generierten Bodenmehrerts ein branchenübliches Verfahren zu Anwendung kommen. Welches das ist, ist dem Ermessen der Gemeinden überlassen.

FGI HEV «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»	Fassung BPK (Gegenvorschlag zur FGI HEV)	Kommentierungen
⁴ Der ermittelte Bodenmehrwert 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 1998⁵⁾ zeitgleich mit den Zonenvorschriften öffentlich aufgelegt.	⁴ Der ermittelte Bodenmehrwert 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 1998⁶⁾ zeitgleich mit den Zonenvorschriften öffentlich aufgelegt; b. bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan der Bauherrschaft eröffnet.	Das Verfügen des ermittelten Bodenmehrwerts gleichzeitig mit dem Planungsbeschluss ist nicht praktikabel. Die eigentliche Verfügung des Planungsmehrwerts soll deshalb erst nach dem Planungsbeschluss erfolgen. Dies ändert nichts am Umstand, dass die Gemeinde den Bodenmehrwert und die Bruttomehrwertabgabe auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Planungsmassnahme ermitteln muss. Dies wird in § 3 Abs. 1 Rev-GAP geregelt. Ausnahmeüberbauungen stellen einen Spezialfall dar. Diese werden im Rahmen von Baubewilligungsverfahren vom Gemeinderat gestattet (vgl. § 50 Abs. 1 RBG). Somit wird ein Mehrwert an sich erst im Baubewilligungsverfahren generiert. Deshalb muss geregelt werden, wie in diesem Fall der Bodenmehrwert gegenüber der Bauherrschaft verfügt wird.

⁵⁾ [SGS 400](#)

⁶⁾ [SGS 400](#)

FGI HEV «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»	Fassung BPK (Gegenvorschlag zur FGI HEV)	Kommentierungen
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 über die Enteignung vom 19. Juni 1950⁷⁾ Beschwerde erheben. Das Gericht kann die Sistierung solcher Beschwerdeverfahren bis zur Rechtskraft des zugrunde liegenden Planungsbeschlusses anordnen. ⁶ Bei der Berechnung einer allfälligen Grundstücksteuer 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.	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 1950⁸⁾ Beschwerde erheben. Das Gericht kann die Sistierung solcher Beschwerdeverfahren bis zur Rechtskraft des zugrundeliegenden Planungsbeschlusses anordnen.	Gegenüber der bisherigen Version des GAP erhält auch der Kanton ausdrücklich die Möglichkeit, gegen verfügte Bodenmehrerte Beschwerde erheben zu können. Der Grund liegt darin, dass der Kanton von der Bodenmehrertschätzung ebenfalls betroffen ist, zumal ihm ein Teil der Mehrwertabgaben für die zweckgebundene Verwendung gemäss § 5 Abs. 3 Rev-GAP zusteht (vgl. nachfolgend). Ein nicht korrekt ermittelter bzw. verfügbarer Planungsmehrwert kann zu empfindlichen Einbussen der Mehrwertabgabeträge führen, die dann beim zweckbestimmten Einsatz dieser Mittel, die gerade bei anfallenden Entschädigungen auf Grund von Planungsmassnahmen den Gemeinden zugutekommen, fehlen. Der Zweck der postulierten Beschwerdemöglichkeit des Kantons ist es nicht, in die Gemeindeautonomie einzugreifen. Vielmehr geht es darum, überall im Kanton reelle Bodenmehrerte im Fall von Planungsmassnahmen, die einen Mehrwert schaffen, sicherstellen zu können. Deshalb erscheint es sachgerecht, dass der Kanton eben auch beschwerdeberechtigt ist, wenn die Bodenmehrerte verfügt werden. Aus diesem Grund ist die Verfügung, mit der der ermittelte Planungsmehrwert vom Gemeinderat eröffnet wird, auch dem Regierungsrat zu Kenntnis zu bringen.

⁷⁾ [SGS 410](#)

⁸⁾ [SGS 410](#)

FGI HEV «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»	Fassung BPK (Gegenvorschlag zur FGI HEV)	Kommentierungen
⁸ Der Mehrwertausgleich für planerische Massnahmen, die Wald betreffen, richtet sich, soweit über dieses Gesetz hinausgehend, nach der Rodungsbewilligung⁹⁾.		
§ 4 Verfügung und Befreiung 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.	§ 4 Verfügung der Mehrwertabgabe ¹ Die aufgrund des Bodenmehrerts individuell pro Parzelle zu berechnende Mehrwertabgabe wird erhoben, sobald: a. eine mehrwertrealisierende Veräusserung oder eine Baurechtsbegründung erfolgt, oder b. eine Baubewilligung rechtskräftig wird, mit welcher die planungsrechtlich festgesetzte Nutzungserhöhung auf der Parzelle teilweise oder ganz realisiert wird.	Absatz 1 entspricht der bisherigen Regelung, wurde aber neu dargestellt. Damit kommen die beiden Sachverhalte, zu welchem Zeitpunkt eine Mehrwertabgabe individuell-konkret erhoben wird, deutlicher zum Ausdruck. Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe wird mit Art. 5 Abs. 1bis RPG verbindlich vorgegeben.

⁹⁾ § 3 des kantonalen Waldgesetzes, [SGS 570](#).

FGI HEV «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»	Fassung BPK (Gegenvorschlag zur FGI HEV)	Kommentierungen
^{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.	^{1bis} Keine mehrwertrealisierende Veräusserung liegt bei einem Erbgang, einer Erbteilung, 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: <i>Tabelle hinzugefügt Tabelle 1</i>	Bereits im aktuellen Mehrwertabgabegesetz wird geregelt, wann keine Mehrwertabgabepflicht auslösende Veräusserung vorliegt. § 4 Abs. 5 des aktuellen Gesetzes verweist dazu auf § 73 Abs. 1 des Gesetzes vom 7. Februar 1974 über die Staats- und Gemeindesteuern. Die BPK erachtet es als zweckmässiger, statt eines Verweises auf eine andere Rechtsgrundlage, die Sachverhalte, die keine Mehrwertabgabepflicht auslösen, ausdrücklich im Gesetz zu erwähnen. Bei der Veräusserung von Stockwerkeigentum handelt es sich um einen Spezialfall. Dabei wird nicht ein Grundstück sondern eine Wertquote im Umfang, an dem das spezifische Stockwerkeigentum an einem Grundstück beteiligt ist, veräussert. Da in solchen Fällen die Realisierung eines allfälligen planerischen Mehrwerts kaum möglich ist, dazu wäre die Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft erforderlich, wird dieser Veräusserungssachverhalt ausdrücklich von der Auslösung der Mehrwertabgabepflicht ausgenommen. Wenn nur ein Bruchteil des planerisch möglichen Mehrwerts realisiert wird, soll nach Auffassung der BPK auch nur ein Bruchteil der Mehrwertabgabe bezahlt werden müssen. Im Sinne eines pragmatischen Ansatzes wird eine Abstufung der Realisierung von 25%, 25 - 50% und grösser 50% der Realisierung des Mehrwerts vorgenommen. Dafür sind entsprechend 25%, 50% und 100% der Mehrwertabgabe fällig. Bereits bezahlte Mehrwertabgaben aus Teilrealisierungen des Mehrwerts werden mit später fällig werdenden Mehrwertabgaben verrechnet.

FGI HEV «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»	Fassung BPK (Gegenvorschlag zur FGI HEV)	Kommentierungen
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. 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 über die Enteignung vom 19. Juni 1950¹⁰⁾ angefochten werden.	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.	Im erwähnten Bundesgerichtsurteil (BGE 1C_245/2019 bzw. 147 I 225) erachtete das Bundesgericht eine Mehrwertfreigrenze von CHF 50'000.00, wie sie im ursprünglichen Mehrwertabgabegesetz vorgesehen ist, als zu hoch und kassierte diese Bestimmung ebenfalls. Als adäquat wird vom Bundesgericht ein Freibetrag von CHF 30'000.00 erachtet.

¹⁰⁾ [SGS 410](#)

FGI HEV «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»	Fassung BPK (Gegenvorschlag zur FGI HEV)	Kommentierungen
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 über die Staats- und Gemeindesteuern vom 7. Februar 1974¹¹⁾, 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: 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.	§ 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;	Keine Änderung erfährt die Verteilung zwischen Kanton und der Standortgemeinde des Bodens bei Einzonungen, wonach 75 % der Mehrwertabgabe dem Kanton und 25 % der Standortgemeinde des Bodens zufallen werden. Bei Auf- und Umzonungen schlägt die BPK eine Verteilung der Mehrwertabgaben zwischen Kanton und Gemeinden im Verhältnis von 10 % zu 90 % vor. Im Sinne der Gleichbehandlung gilt dies auch in denjenigen Fällen, in denen die Gemeinden für Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan die Erhebung von Mehrwertabgaben in einem Reglement vorsehen.

¹¹⁾ [SGS 331](#)

FGI HEV «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»	Fassung BPK (Gegenvorschlag zur FGI HEV)	Kommentierungen
^{1bis} Der Infrastrukturbeitrag gemäss § 2 Abs. 3 steht zu 100 % der Standortgemeinde des Bodens zu. 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 1984, soweit damit Ziele nach Art. 3 RPG verfolgt werden.	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. ^{1bis} <i>Gelöscht.</i> ³ Die Erträge des Kantons aus den Mehrwertabgaben und Infrastrukturbeiträgen werden eingesetzt: a. primär gemäss § 1 Abs. 3 sowie	Sofern die Gemeinden Infrastrukturbeiträge im Rahmen von verwaltungsrechtlichen Verträgen mit den Investoren regeln, ist ebenfalls im Sinne der Gleichbehandlung bei Geldleistungen eine Aufteilung zwischen Kanton und Gemeinden im Verhältnis von 10 % zu 90 % vorgesehen. Von vereinbarte Sach- und Dienstleistungen profitieren hingegen vollumfänglich die Standortgemeinden. Die Verwendung der Mehrwertabgaben werden vom Kanton in erster Linie für Entschädigungen aus Auszonungen von überdimensionierten Bauzonen verwendet.

FGI HEV «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»	Fassung BPK (Gegenvorschlag zur FGI HEV)	Kommentierungen
	b. für die Finanzierung von Abbruchprämien für Bauten und Anlagen ausserhalb des Baugebiets gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979¹²⁾ sowie für weitere gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung den Kantonen verpflichtend auferlegte Beitragszahlungen; c. sekundär für Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung gemäss § 106a der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984¹³⁾ oder für weitere Massnahmen der Raumplanung sowie d. für die Aufwertung öffentlich zugänglicher Räume und Gebiete innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets. Der Regierungsrat regelt die Details dieses Absatzes.	Mit der 2. Etappe der Revision des RPG beschlossen die eidgenössischen Räte in Art. 5 Abs. 2bis f. eine Abrissprämie für Bauten und Anlagen ausserhalb des Baugebiets, die von den Kantonen primär über die Mehrwertabgaben zu finanzieren sind. Nur wenn diese nicht ausreichen sollten, erfolgt die Finanzierung der Abbruchprämien durch allgemeine Finanzmittel, sprich Steuergelder. Diese Ergänzung im Rahmen von RPG2 wird mit der vorliegenden Revision des GAP rezipiert. Entspricht der bisherigen Regelung. Die Aufwertung öffentlich zugänglicher Räume und Gebiete innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets dient einerseits der Verbesserung der Wohnqualität, andererseits der Aufwertung von Naturräumen. Art. 5 Abs. 1ter RPG schreibt vor, dass der Ertrag aus den Mehrwertabgaben abgesehen von der Verwendung für die Entschädigung von Planungsmassnahmen, die zu Eigentumsbeschränkungen führen, für weitere Massnahmen gemäss Art. 3 RPG zu verwenden ist. Die Aufwertung öffentlich zugänglicher Räume und Gebiete innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets entspricht einer solchen Massnahme.

¹²⁾ [SR 700](#)

¹³⁾ [SGS 100](#)

FGI HEV «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»	Fassung BPK (Gegenvorschlag zur FGI HEV)	Kommentierungen
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 und müssen mit den Bauvorhaben innerhalb der Umzonung in Zusammenhang stehen.	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.	Im bisherigen Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten ist vorgesehen, dass die dem Kanton zustehenden Erträge aus Mehrwertabgaben in einen Fonds einfliessen. Die Mehrwertabgabefonds entspricht aber der Definition einer Spezialfinanzierung gemäss § 54 des Finanzhaushaltsgesetzes (FHG; SGS 310). Mit der vorliegenden Revision des GAP wird die Gelegenheit wahrgenommen und im Sinne des FHG die Bestimmung von § 5 Absatz 4 angepasst. Art. 5 Abs. 1ter des Bundesgesetzes über die Raumplanung regelt, wofür der Ertrag aus den Mehrwertabgaben zu verwenden ist. Abgesehen von Zahlungen für Planungsmassnahmen die zu Eigentumsbeschränkungen führen, sind die Mehrwertabgaben zweckgebunden im Sinne von Art. 3 RPG zu verwenden.
§ 6 Übergangsbestimmung zur Änderung vom [Abstimmungsdatum]	§ 6 Publikation	

FGI HEV «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»	Fassung BPK (Gegenvorschlag zur FGI HEV)	Kommentierungen
¹ Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen.	¹ Die ermittelten, rechtskräftigen Bodenmehrwerte und die Mehrwertabgabepflicht können im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen erfasst werden.	Es wird erforderlich sein, zu kontrollieren und nachzuvollziehen, für welche Grundstücke Planungsmehrwertabgaben anfallen und für welche diese bereits beglichen wurden. Dazu bietet sich der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) an, auch wenn es sich bei Mehrwertabgaben nicht eigentlich um solche handelt. Der ÖREB-Kataster ist im Kanton erfolgreich eingeführt. Mit der vorgeschlagenen Regelung wird es möglich, dass die rechtskräftigen Bodenmehrwerte und die Mehrwertabgabepflicht, die ein Grundstück betreffen können, im Kataster dargestellt werden können. Dies soll letztlich für die Gemeinden ein Hilfsmittel bei der Umsetzung der Mehrwertabgaben sein.
	§ 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. ² Die Verwendung bereits erhobener Infrastrukturbeiträge richtet sich nach dem vertraglich geregelten Verwendungszweck.	Da künftig gemäss dem Revisionsentwurf der BPK auch für Quartierpläne und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan auch Mehrwertabgaben erhoben werden können, ist zu regeln, was bei Inkrafttreten der vorliegenden Revision gilt, wenn solche Planungen erlassen und bereits ein Vertrag über einen Infrastrukturbeitrag vorliegt. Insbesondere bei Quartierplanungen, die, damit sie rechtskräftig werden, noch der Genehmigung durch den Regierungsrat bedürfen, ist es angezeigt, dies klar zu regeln. Deshalb gilt für von der Gemeindeversammlung oder vom Einwohnerrat beschlossene Quartierplanungen das alte Recht. Ebenfalls zu regeln ist, wie die bereits vereinnahmten Infrastrukturbeiträge zu verwenden sind. Da ihnen ein verwaltungsrechtlicher Vertrag zu Grunde liegt, ist der darin geregelte Verwendungszweck der Infrastrukturabgabe dafür massgebend.

FGI HEV «Fairer Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»	Fassung BPK (Gegenvorschlag zur FGI HEV)	Kommentierungen
	II.	
	<i>Keine Fremdänderungen.</i>	
	III.	
	<i>Keine Fremdaufhebungen.</i>	
	IV.	
	Der Regierungsrat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Änderung 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 %