

Bericht der Bau- und Planungskommission an den Landrat

betreffend Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten

2016/403

vom 28. August 2018

1. Ausgangslage

Die am 3. März 2013 vom Schweizer Stimmvolk angenommene Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) des Bundes sieht folgende Minimalanforderungen an die kantonalen Gesetzgebungen vor: Planungsvorteile sollen mit einem Satz von mindestens 20 % ausgeglichen werden. Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig. Das kantonale Recht gestaltet den Ausgleich so aus, dass mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden. Weiter ist vorgesehen, dass der Ertrag aus der Abgeltung von Planungsvorteilen für Planungsnachteile zu verwenden ist, die einer Enteignung gleichkommen. Die Mehrwertabgabe ist bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer in Abzug zu bringen.

Die Kantone müssen die Vorgaben innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten des RPG umsetzen. Tun sie das nicht, kommt ein faktisches Einzonungsverbot gemäss den Übergangsbestimmungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes zum Tragen.

Der Regierungsrat hat sich gegen eine Integration der Regelung in das bestehende Raumplanungs- und Baugesetz und für die Schaffung eines neuen, separaten Gesetzes entschieden, weil ersteres durch die ständigen Revisionsarbeiten zunehmend unübersichtlich wird. Aufgrund der zahlreichen kritischen Vernehmlassungsantworten hat der Regierungsrat seinen ersten Gesetzesentwurf nochmals überarbeitet. Bei einer Mehrwertabgabe handelt es sich nicht um eine voraussetzungslos geschuldete Steuer, sondern um eine Kausalabgabe, mit welcher ein besonderer Planungsvorteil abgegolten werden soll. Aus diesem Grund ist eine Anpassung der Kantonsverfassung nicht notwendig.

Das vom Regierungsrat vorgeschlagene Gesetz sieht vor, die Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen auf 20 % des Bodenmehrerts festzulegen. Die Gemeinden sollen die Möglichkeit erhalten, eine Mehrwertabgabe von maximal 30 % bei Um- oder Aufzonungen zu erheben. § 1 hält den Zweck fest. In § 2 wird die Abgabepflicht, in § 3 die Ermittlung der Mehrwertabgabe, in § 4 die Verfügung der Mehrwertabgabe und in § 5 die Verteilung und Verwendung des Ertrags aus der Mehrwertabgabe geregelt.

Der Kanton soll 75 % der Mehrwertabgabe aus Neueinzonungen erhalten, um allfällige Auszonungen entschädigen zu können, die einer Enteignung gleichkommen. Dazu führt der Kanton einen Fonds. Ein- und Auszonungen müssen nicht in der gleichen Gemeinde erfolgen.

Das Gesetz kann zu Ertragseinbussen bei der Grundstückgewinnsteuer führen, da die Mehrwertabgabe bei der Ermittlung der Grundstückgewinnsteuer als Aufwand vom Grundstückgewinn in Abzug zu bringen ist.

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

2. Kommissionsberatung

2.1. Organisatorisches

Die Bau- und Planungskommission behandelte die Vorlage anlässlich ihrer Sitzungen vom 19. Januar, 16. Februar, 27. April, 8. und 22. Juni, 24. August und 7. September 2017, 15. März, 12. April, 3. Mai, 7. Juni und 23. August 2018. Am 16. Februar 2017 wurden Vertreter des Verbands Basellandschaftlicher Gemeinden (VBLG) und des Hauseigentümergebietes (HEV) angehört. Begleitet wurde die Kommission dabei von Regierungspräsidentin Sabine Pegoraro, Generalsekretär Michael Köhn (bis 31.12.2017), Generalsekretärin Katja Jutzi (ab 1.1.2018), dem Leiter der Rechtsabteilung, Markus Stöcklin, Thomas Wehren vom Amt für Raumplanung sowie Martin Kolb, dem Leiter des Amtes für Raumplanung.

2.2. Eintreten

Eintreten wurde von einem Kommissionsmitglied bestritten, mit der Begründung, das Gesetz sei nicht notwendig, weil es nicht über die Minimalvorgaben des Bundes hinausgehe. Eine Regelung der Mehrwertabgabe könne auch durch die Gemeinden erfolgen, wie das Bundesgericht dies im Urteil zu Münchenstein¹ festgehalten habe. Die BUD betonte, dass die Kantone bis zum 1.1.2019 eine Regelung zu treffen haben, da der Bund ansonsten Sanktionen in der Form eines Einzonungsverbots verhängen kann. Das erwähnte Urteil wäre anders ausgefallen, wenn es bereits ein kantonales Gesetz gegeben hätte. Um die Frage zu klären, ob ein Gesetz erforderlich sei oder nicht, stimmte die Kommission mit 9:3 Stimmen bei einer Enthaltung dem Antrag eines Mitglieds zu, den Rechtsdienst des Regierungsrats und des Landrats mit einem Gutachten zu beauftragen. Dieses kam zum Schluss, dass das kantonale Recht die wesentlichen Elemente der Abgabe zu definieren hat, den Gemeinden jedoch einen Spielraum belassen muss. Die Kommission beschloss schliesslich mit 12:1 Stimmen, auf die Vorlage einzutreten.

2.3. Detailberatung

In der 1. Lesung erfuhr das Gesetz eine grundlegende Änderung: Die Möglichkeit der Gemeinden, eine Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen zu erheben, wurde gestrichen; eine solche soll auf Einzonungen beschränkt werden, wie dies die Minimalvorgabe des Bundesrechts vorsieht.

Zu Beginn der 2. Lesung schlug eine Minderheit der Kommission vor, auf die Variante des Regierungsrats zurückzukommen, unter anderem, weil die Variante 1. Lesung BPK die Gemeindeautonomie zu stark beschneide und weil die Finanzkommission in einem Mitbericht auf eine angemessene Beachtung der Gemeindeautonomie entsprechend der Regierungsvorlage hingewiesen hatte. Die Kommissionsmehrheit lehnte den Antrag zunächst mit 7:5 Stimmen ab.

Im Rahmen der 2. Lesung beschloss dann eine knappe Mehrheit der Kommission bei der Möglichkeit der Gemeinden, eine Mehrwertabgabe auf Um- oder Aufzonungen zu erheben, auf die Variante des Regierungsrats zurückzugehen. In diesem Sinne wurde im Rahmen der 2. Lesung ein kohärentes Gesetz beraten, welches die Gemeindeautonomie wahrt. Am Ende der 2. Lesung standen sich somit zwei Gesetzesvarianten, die eine mit und die andere ohne Gemeindeautonomie im Bereich Mehrwertabgabe auf Um- oder Aufzonungen, gegenüber.

Zu Beginn der 3. Lesung argumentierte eine knappe Mehrheit der Kommission, dass mit der Version aus der 1. Lesung eine Umsetzung der Bundesvorgaben ausreichend sei und den Gemeinden ermöglicht werden solle, ihre Infrastrukturkosten bei Sondernutzungsplanungen mittels privatrechtlicher Verträge mit Investoren abgelden zu lassen. Wenn nötig, könnten sie ihre Steuerfüsse erhöhen. Grundeigentümer sollten nicht unnötig belastet werden. Die Kommissionsminderheit, die sich für die Variante gemäss 2. Lesung BPK aussprach, hielt fest, dass dieser Kompromiss die Gemeindeautonomie respektiere, wie dies auch die Finanzkommission empfohlen hatte. Quartierpläne seien ein sehr sinnvolles Instrument, jedoch aufwändig zu erstellen. Sie decken aber nicht alle Bedürfnisse der Gemeinden zur inneren Verdichtung.

¹ BGE 142 I 177

Die Kommission beschloss mit 7:6 Stimmen ein Rückkommen auf die Variante gemäss 1. Lesung. Änderungen wie der Freibetrag von CHF 50'000 als minimaler abgabepflichtiger Mehrwert sowie die Ergänzung mit dem Verweis auf § 73 des Steuergesetzes wurden aus der 2. Lesung übernommen.

Die knappe Minderheit der Kommission setzt sich – wie vom Regierungsrat vorgeschlagen und von der Finanzkommission empfohlen – dafür ein, dass die Gemeinden berechtigt sein sollen, auch bei Um- oder Aufzonungen eine Mehrwertabgabe von maximal 30 % erheben zu können. Um die Gemeindeautonomie in dieser Hinsicht zu wahren, sind im Gesetz verschiedene zusammenhängende Abweichungen von der Mehrheitsfassung nötig. Aus diesem Grund werden in der beiliegenden Synopse sowohl die Mehrheits- als auch die Minderheitsfassung dem regierungsrätlichen Vorschlag des gesamten Gesetzes gegenübergestellt. Die Minderheit hat in § 2 Abs. 2 beschlossen, dass die Gemeinden die Mehrwertabgaben bei Um- oder Aufzonungen in einem normalen kommunalen Reglement und nicht zwingend in einem Zonenreglement festlegen können. Damit werden die Verfahren auf kommunaler Ebene vereinfacht und der Systematik auf kantonaler Ebene angepasst, wo die Mehrwertabgabe ebenfalls in einem eigenständigen Gesetz und nicht im Raumplanungs- und Baugesetz geregelt wird.

Die wichtigsten Diskussionspunkte werden im Folgenden nach den einzelnen Paragraphen geordnet zusammengefasst.

2.3.1 § 1 Zweck

– Abs. 4 und 5

Die Frage eines Kommissionsmitglieds nach der Zulässigkeit bzw. Bundesrechtskonformität der Finanzierung von Wohnbau- und Eigentumsförderungsmaßnahmen mit den Erträgen der Mehrwertabgabe wurde von der BUD bejaht. Diese hatte ein entsprechendes Rechtsgutachten eingeholt. Den Antrag eines Kommissionsmitglieds auf Streichung des Passus in Abs. 4 «für Massnahmen der Wohnbau- und Eigentumsförderung gemäss § 106a der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984...» wurde mit 11:2 Stimmen abgelehnt.

Ein Kommissionsmitglied beantragte eine Ergänzung von Abs. 5 um «Dazu gehören explizit auch Massnahmen zur Wohnbauförderung und für die Finanzierung von Infrastrukturmassnahmen.». Somit gehe klar aus dem Gesetz hervor, dass die Gemeinden über das gleiche Recht verfügen wie der Kanton. Der Antrag wurde mit 8:4 Stimmen abgelehnt.

Die Kommission stimmte stillschweigend einer Verschiebung der Absätze 4 und 5 in den § 5 zu, da sie dort logischer eingeordnet erschienen (neu § 5 Abs. 3 und 6).

2.3.2 § 2 Abgabepflicht

– Abs. 1

Die Höhe der Mehrwertabgabe von 20 % war Gegenstand eingehender Diskussionen. Ein Antrag auf Erhöhung der Abgabe auf 40 % wurde mit 8:5 Stimmen abgelehnt. Ein zweiter Antrag wollte die Gemeinden berechtigen, eine zusätzliche Abgabe von maximal 20 % zu erheben, mit der Begründung, dass es primär die Gemeinden seien, die Entschädigungen für Auszonungen bezahlen müssten, weshalb auch auf Einzonungen eine weitere Abgabe möglich sein solle. Dagegen wurde argumentiert, dass das Bundesgesetz eine obligatorische Abgabe von nur 20 % vorsehe. Der Antrag wurde ebenfalls mit 8:5 Stimmen abgelehnt.

Ein dritter Antrag forderte eine Ergänzung von Abs. 1 in dem Sinne, dass sich die Abgabe um 10 % des Bodenmehrerts erhöht, wenn ein Baugesuch erst fünf (allenfalls zehn) Jahre nach der Baureife der Parzelle eingereicht wird. Damit sollte, so der Antragsteller, die Spekulation etwas eingedämmt werden. Die BUD verwies auf laufende Arbeiten zur Anpassung des Raumplanungs- und Baugesetzes. Damit soll der angesprochenen Hortung von Bauland entgegengewirkt werden. Ein Kommissionsmitglied hielt fest, dass mit einem solchen Passus ein unnötiger Realisierungs-

druck auf Investoren ausgeübt werde. In Salina Raurica beispielsweise werde seit zwölf Jahren geplant, und so wären die Kosten um 10 % höher. Die Kommission lehnte den Antrag mit 9:3 Stimmen bei einer Enthaltung ab.

– *Abs. 2*

Die Erhebung einer Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen führte in der Kommission zu intensiven Diskussionen. Gegner einer solchen Abgabe führten aus, dass das eidgenössische Raumplanungsgesetz nur eine Abgabe auf Neueinzonungen, nicht jedoch auf Um- und Aufzonungen vorschreibe. Das Anliegen eines häuslicheren Umgangs mit dem Boden könne mit Verdichtungen erreicht werden, und es sei nicht sinnvoll, diese zu besteuern. Weiter sei eine solche Abgabe investitionshemmend und führe zu einer Verteuerung der Mietkosten. Die Befürworter hielten fest, dass der VBLG auf Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe von 40 % gefordert hatte. Den Gemeinden entstünden durch eine dichtere Nutzung Mehrkosten, da die Anforderungen an die Qualität des Aussenraums sowie des öffentlichen Raums steigen. Zudem würden fast alle Kantone eine Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen erheben. Die BUD erläuterte, dass bereits heute viele Gemeinden mit Investoren Infrastrukturverträge abschliessen und einen Mehrwert abschöpfen. Dafür besteht bisher jedoch keine gesetzliche Grundlage.

Zwei Anträge wurden diskutiert: Eine Erhöhung des Prozentsatzes auf 40 % und eine Höchstgrenze von 20 % anstatt 30 %. Ein dritter Antragsteller forderte die Streichung des ganzen Abs. 2, mit der Begründung, dass die Regelung in Abs. 3 ausreiche. Ein Hausbesitzer, dessen Einfamilienhaus in einer W2-Zone steht, soll keine Mehrwertabgabe entrichten müssen, wenn die Zone zu einer W4-Zone aufgezont wird, er jedoch keinen Mehrwert realisiert. Die Streichung wurde von der Kommissionsmehrheit mit 7:5 Stimmen bei einer Enthaltung angenommen. Während der Antrag auf eine Höchstgrenze von 20 % zugunsten dieses Antrags zurückgezogen worden war, wurde der Antrag auf eine Erhöhung des Prozentsatzes auf 40 % obsolet. Die Kommissionsmehrheit hatte damit beschlossen, den Gemeinden keine Möglichkeit zu geben, Abgaben bei Auf- und Umzonungen zu erheben. Die BUD erhielt den Auftrag abzuklären, welche Auswirkungen die Streichung von Abs. 2 auf das Gesetz hat. Die BUD schlug eine Neuformulierung von Abs. 2 vor: «Die Gemeinden sind nicht berechtigt, weitergehende Mehrwertabgaben zu erheben.». Gegner verwiesen auf die fehlende Respektierung der Gemeindeautonomie und schlugen vor, «nicht» zu streichen, damit das Gesetz mehr Möglichkeiten offenlasse. Der Antrag wurde mit 7:6 Stimmen abgelehnt und der neue Abs. 2 in der von der BUD vorgeschlagenen Form angenommen.

In der 2. Lesung wurde Abs. 2 erneut diskutiert und beantragt, auf die regierungsrätliche Variante zurückzukommen. Eine Minderheit der Kommission vertrat die Meinung, dass es nicht sinnvoll sei, eine Mehrwertabgabe nur noch bei Sondernutzungsplanungen zuzulassen. Eine Aufzoning einer Wohnzone von W2 auf W3 könne mittels Zonenreglement erfolgen, ohne dass ein - aufwändigerer - Quartierplan erstellt werden müsse. Zudem sollte es den Gemeinden gestattet sein, bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zu erheben. Ein Kommissionsmitglied gab zu bedenken, dass mit der Variante 1. Lesung BPK die Gemeinden mehr und mehr Sondernutzungen schaffen würden, um auf diesem Weg eine Mehrwertabgabe zu erhalten. Ein Befürworter der Variante 1. Lesung BPK entgegnete, dass Gemeindepräsidenten einer Gemeindeversammlung nicht freiwillig neue Abgaben vorlegen würden. Die Kommission stimmte nach eingehender Debatte in der 2. Lesung einem Rückkommen auf die Variante des Regierungsrats mit 6:6 Stimmen mit Stichtscheid des Präsidenten zu.

Mit dem durch eine Kommissionsmehrheit beschlossenen Rückkommen in der 3. Lesung wurde die Möglichkeit kommunaler Mehrwertabgaben wieder explizit untersagt.

– *Abs. 3*

Ein Kommissionsmitglied beantragte, Abs. 3 ebenfalls zu streichen, als logische Folge der Streichung von Abs. 2. Dem Ansinnen wurde entgegengehalten, dass es sich um ein Anliegen der Gemeinden handle, mit Investoren Vereinbarungen treffen zu können. Dafür fehle heute eine gesetzliche Grundlage. Zudem sollen Gemeinden bei Quartierplanungen eine Abgabe einfordern

können, da sich die Kommission mit der Streichung von Abs. 2 gegen die Erhebung einer Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen ausgesprochen habe. Die Kommission lehnte den Antrag auf Streichung von Abs. 3 mit 11:1 Stimmen bei 1 Enthaltung ab.

Ein Kommissionsmitglied stellte den Antrag, dass «anstelle oder ergänzend zu einer Mehrwertabgabe» (anstatt nur «anstelle») ein verwaltungsrechtlicher Vertrag mit der Grundeigentümerschaft abgeschlossen werden kann. Weiter wurde beantragt, den 2. Satz des Absatzes zu streichen, weil der Verweis auf Abs. 2 nicht mehr notwendig war. Ein dritter Antrag verlangte eine Anpassung in dem Sinne, dass ein Maximalbetrag von 20 % des Bodenmehrerts gelten soll.

Als Folge der Streichung von Abs. 2 schlug die BUD folgende Anpassungen vor: «Anstelle einer Mehrwertabgabe können die Gemeinden bei Quartierplanungen ~~gemäss Absatz 2~~ mit der betroffenen Grundeigentümerschaft in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag Geld-, Sach- oder Dienstleistungen zu vereinbaren, die mit dem Bauvorhaben in unmittelbarem Zusammenhang stehen. (mögliche Ergänzung: Die von der Grundeigentümerschaft zu erbringende Leistung darf betragslich nicht mehr ausmachen als den Maximalbetrag einer Mehrwertabgabe gemäss Absatz 1) ~~2, was auch bei einer Kombination von Mehrwertabgabe und verwaltungsrechtlichem Vertrag gilt...~~» Für einen Teil der Kommission war der Verweis auf Abs. 1 nicht ganz nachvollziehbar, da es schwierig sei, den Mehrwert bei einer Aufzonung zu berechnen. Ein anderes Mitglied verwies auf die Handhabung im Kanton Basel-Stadt: Dort berechnet eine Bodenfachstelle den Mehrwert nach allgemein anerkannten, einheitlichen Grundsätzen. Eine solche Fachstelle benötige auch der Kanton Baselland, da ansonsten jede Gemeinde andere Grundsätze anwenden werde, was zu Gerichtsfällen führe. Der alternative Vorschlag für eine Formulierung von Abs. 3 eines Kommissionsmitglieds lautete wie folgt: «Die Gemeinden können bei Sondernutzungsplanungen 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.» Ein Kommissionsmitglied stellte einen Ergänzungsantrag, dass auch «Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan» und nicht nur Quartierplanungen erfasst werden. Die Kommission stimmte der Ergänzung mit 11:2 Stimmen zu. Weiter wurde «Sondernutzungen» stillschweigend durch «Quartierplanungen» ersetzt und dem Absatz so von einer Mehrheit der Kommission zugestimmt.

Die Wiederaufnahme des Abs. 2 in der 2. Lesung führte zu einer Ergänzung des Abs. 3 in dem Sinne, dass die Gemeinden bei Quartierplanungen «anstelle einer Mehrwertabgabe...» einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen können. Damit wurde das Verhältnis von Infrastrukturbeitrag und Mehrwertabgabe geregelt bzw. klar festgehalten, dass nicht beides gleichzeitig verfügt werden kann. Die Befürworter argumentierten wie folgt: Die Gemeinden erhielten so eine gesetzliche Grundlage für eine Praxis, die schon heute bestehe, ohne dass jedoch die vom Regierungsrat vorgesehene Obergrenze von 30 % für eine Abgabe festgehalten werde. Die Kommission stimmte dem Antrag mit 12:0 Stimmen zu.

Mit dem Rückkommen auf die 1. Variante BPK in der 3. Lesung wurde die Formulierung aus der 1. Lesung «Die Gemeinden können bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan...» wieder aufgenommen.

– Abs. 5

Die Kommission stimmte in der 1. Lesung stillschweigend einer Streichung des durch die Streichung von Abs.2 überflüssig gewordenen Abs. 5 zu. Auch wenn durch die Verschiebung einer Baulinie mehr Fläche entsteht, werde dennoch keine Mehrwertabgabe fällig, so die Argumentation.

Aufgrund der Änderungen in der 2. Lesung beantragte ein Kommissionsmitglied die Wiederaufnahme des Absatzes, weil eine saubere Abgrenzung erfolgen müsse. Ein anderes Kommissionsmitglied war dagegen, mit der Begründung, es könnten nicht alle Eventualitäten im Gesetz festgehalten werden. Die Verwaltung begründete die Regelung damit, dass Gemeinden projektspezifisch Baulinien festlegen, damit eine Parzelle besser überbaut werden kann. Ein Kommissionsmitglied

wies darauf hin, dass es sich um einen politischen Entscheid handle, wenn die Verschiebung einer Baulinie zu einem Mehrwert führe, der nicht abgabepflichtig werde. Ein anderes Kommissionsmitglied beantragte ein Rückkommen auf die Variante des Regierungsrats, mit folgender Änderung: «Die Festlegung von kantonalen und kommunalen Baulinien... ». Ein weiterer Antrag zielte darauf, den Absatz für den Bürger verständlich zu machen: «Festlegungen oder Änderungen von kantonalen... » Die Kommission befürwortete mit 8:3 Stimmen bei einer Enthaltung den zweiten Formulierungsvorschlag, der ebenfalls mit 7:4 Stimmen bei einer Enthaltung gegenüber der Variante des Regierungsrats obsiegte.

Mit dem Rückkommen auf die Variante 1. Lesung BPK wurde der Absatz gestrichen, wie dort beschlossen.

2.3.3 § 3 Ermittlung der Mehrwertabgabe

Ein Kommissionsmitglied wies auf die Wichtigkeit einer einheitlichen Berechnungsweise des Mehrwerts hin, um Gerichtsfälle zu vermeiden. Sinnvoll erscheine eine Bodenfachstelle wie im Kanton Basel-Stadt. Die BUD hielt fest, dass es kein optimales Modell gebe, das für alle Planungen stimme, und sie mit Gerichtsfällen rechne. Zudem bestehe bereits jetzt keine einheitliche Praxis, weil Gemeinden unterschiedliche Entschädigungen für Quartierpläne festlegen und die Verfahren nur schleppend oder gar nicht weiterführen, wenn ein Grundeigentümer oder eine Investorin nicht bereit ist, diese zu leisten. Angesichts dessen ist eine kantonale Regelung zu begrüssen.

– Abs. 3

Passend zur jeweiligen Version in § 2, ob kommunale Mehrwertabgaben auf Um- und Aufzonungen zulässig sind, ist der Zusatz «umgezonte und aufgezonte» enthalten oder gestrichen.

– Abs. 4

Ein Kommissionsmitglied warf die Frage auf, ob der Mehrwert an den Index der kantonalen Bodenpreisstatistik gebunden werden solle, um Spekulation zu verhindern. Nach gegenteiliger Meinung erschien dies als wenig sinnvoll. Die BUD erläuterte, dass der Bodenmehrwert zum Zeitpunkt der Planungsmassnahme (Umzonung durch die Behörde) berechnet wird, fällig wird er jedoch erst später. Es bestehe kein Zusammenhang mit dem Bodenpreisindex. Ein Kommissionsmitglied erwähnte die Praxis des Kantons Basel-Stadt, wo der Bodenmehrwert ebenfalls im Zeitpunkt der Planungsmassnahme festgelegt und auf die Anzahl mögliche Quadratmeter Mehrnutzung umgelegt werde. Erhoben werde die Abgabe erst im Zeitpunkt der Realisierung dieser Nutzung. Die Kommission sprach sich mit 7:5 Stimmen gegen die Anbindung an einen Index aus.

– Abs. 6

Ein Antrag in der 1. Lesung auf Streichung des Abs. 6, der sich auf Um- und Aufzonungen bezieht, wurde mit 11:3 Stimmen gutgeheissen. In der 2. Lesung wurde der gestrichene Absatz mit 11:1 Stimmen erneut aufgenommen und in der 3. Lesung als Folge des Rückkommens auf die Variante 1. Lesung BPK wieder gestrichen.

– Abs. 8

Ein Kommissionsmitglied beantragte, «Wert des Landwirtschaftslands» durch «Bodenmehrwert» zu ersetzen. Eine einheitliche Festlegung des Werts erscheine sinnvoll, was nicht der Fall wäre, wenn die Gemeinden dafür zuständig sind. Der Antrag wurde mit 8:5 Stimmen abgelehnt.

2.3.4 § 4 Verfügung der Mehrwertabgabe

Zu Diskussionen führte der Zeitpunkt, in welchem die Mehrwertabgabe fällig wird. Die Mehrheit der Kommission erachtete eine Abgabe auf dem Potenzial eines Hauses bzw. einer Parzelle als problematisch, da dieses möglicherweise nicht realisiert werden könne. Der Verkauf eines Potenzials stelle noch keinen Mehrwert dar. Die Verwaltung hielt fest, dass die Fälligkeitszeitpunkte zwingend

durch das Bundesgesetz festgelegt sind. Dagegen wurde seitens Kommission argumentiert, dass sich dies nur auf Ein- und Auszonungen, jedoch nicht auf Um- und Aufzonungen beziehe.

Auf die Frage aus der Kommission, wie der Begriff «Veräusserung» definiert werde, antwortete die Verwaltung, dass es sich nicht um einen definierten Rechtsbegriff handelt. Bei einem Verkauf oder einer Sacheinlage in eine AG oder einem Tausch muss der Mehrwert realisiert werden, nicht jedoch bei einer Schenkung oder einem Erbgang, da kein Erlös entsteht. Die BUD hielt es für unübersichtlich, dies explizit im Gesetz festzuhalten.

– *Abs. 2*

In der Kommission wurde der Freibetrag in der Höhe von CHF 30'000 kontrovers diskutiert. Ein Kommissionsmitglied wies darauf hin, dass mit einem Freibetrag, d.h. einem Abzug von CHF 30'000 von der Mehrwertabgabe, Planungsmehrwerte von bis zu CHF 150'000 nicht erheblich wären. Kein anderer Kanton habe einen so hohen Freibetrag. Für die gewählte Regelung spreche, dass Arrondierungen nicht vorgenommen würden, wenn sie zu viel kosten, zudem könne auf einer Einzonung, die zu einem Mehrwert von CHF 150'000 führe, kein Ein- oder Mehrfamilienhaus realisiert werden. Der Antrag in der 1. Lesung, den Begriff «Mehrwertabgabe» durch «Mehrwert» zu ersetzen, wurde von der Kommission mit 8:5 Stimmen verworfen.

In der 2. Lesung wurde das Thema nochmals aufgegriffen. Ein Teil der Kommission wies darauf hin, dass damit in der Regel die resultierende effektive Mehrwertabgabe – zum Teil deutlich - unter 20 % liegen würden, wenn die CHF 30'000 von der Mehrwertabgabe abgezogen werden. Dazu wurde ein Beispiel angeführt: Bei einem Mehrwert von beispielsweise CHF 400'000 beträgt die Mehrwertabgabe von 20 % folglich CHF 80'000. Kann davon – wie vom Regierungsrat vorgeschlagen – ein Freibetrag von CHF 30'000 abgezogen werden, beträgt die zu bezahlende Abgabe nur noch CHF 50'000. Daraus resultiert ein effektiver Abgabesatz von 50'000/400'000, d.h. von 12.5 %. Bei diesem deutlich unter der bundesrechtlichen Minimalabgabe liegenden Abgabesatz von nur 12.5 % stelle sich die Frage der Bundesrechtskonformität. Deshalb wurde in Anlehnung an die Regelungen in anderen Kantonen und der Beratung im eidgenössischen Parlament vorgeschlagen, auf einen Mehrwert unter CHF 30'000 keine Abgabe zu erheben. Ein weiteres Kommissionsmitglied verwies auf den Mitbericht der FIK mit einem analogen Vorschlag und einer detaillierten Darstellung des Sachverhaltes. Für kleine Mehrwerte unter CHF 30'000 soll keine Mehrwertabgabe erhoben werden, da bei kleinen Mehrwerten der Aufwand zur Berechnung und zum Inkasso grösser sein können als die effektiv zu leistende Abgabe.

Dem Antrag «Beträgt der Mehrwert weniger als CHF 30'000, wird keine Abgabe erhoben.» stimmte die Kommission mit 6:6 Stimmen mit Stichentscheid des Präsidenten zu.

Der Antrag, im zweiten Satz des Absatzes «Freibetrag» durch «Freigrenze» zu ersetzen, wurde von der Kommission mit 13:0 Stimmen gutgeheissen.

Ein weiterer Antrag auf Erhöhung der Freigrenze auf CHF 50'000 wurde mit 8:4 Stimmen angenommen. Die BUD hält einen solchen Betrag für bundesrechtskonform. Sie weist aber auch darauf hin, dass das Bundesgericht im Fall des Kantons Tessin eine Freigrenze von CHF 100'000 als nicht bundesrechtskonform bezeichnet hat.

In der 3. Lesung wurde dieser Absatz so belassen, wie in der 2. Lesung beschlossen.

– *Abs. 3*

Ein Kommissionsmitglied wies darauf hin, dass die Mehrwertabgabe verfügt und erst geltend gemacht werde, wenn die Baubewilligung vorliege. Für eine Gemeinde könne dies nachteilig sein, wenn sie beispielsweise eine Zone von W2 zu W3 aufzone, jedoch nicht jeder zahlen solle, der nur eine kleine Baubewilligung brauche. Es wäre präziser, dass die Mehrwertabgabe erst fällig werde, wenn eine Baubewilligung eine Beanspruchung der Mehrnutzung zur Folge habe. Die Verwaltung bestätigte, dass die Baubewilligung eine Geschossflächenerweiterung zur Folge haben muss. In

Basel-Stadt, führte ein Kommissionsmitglied aus, werde die mögliche Nutzung festgestellt und die Abgabe erst im Umfang der tatsächlich realisierten Nutzung erhoben. Die Kommission diskutierte kurz darüber, welcher Spielraum den Gemeinden belassen werden sollte, wobei ein Teil der Kommission für klare Spielregeln für den ganzen Kanton eintrat. Ein Kommissionsmitglied schlug den zusätzlichen Absatz 6 vor: «Die Gemeinde kann bestimmen, dass die Fälligkeit der Abgabe bei Um- und Aufzonungen nach Massgabe der nicht-realisierten Mehrnutzung aufgeschoben wird.» Die Kommission stimmte dem Antrag mit 9:4 Stimmen zu. Diese Änderung ist nur in der Fassung gemäss Kommissionsminderheit relevant.

– *Abs. 4*

In Abs. 4 stimmte die Kommission einem Antrag eines Mitglieds einstimmig zu, die Frist von 10 auf 30 Tage zu erweitern.

– *Abs. 5*

Ein Kommissionsmitglied schlug in der 2. Lesung eine Präzisierung analog zu § 73 Abs. 1 Bst. a Steuergesetz vor, damit die mehrwertrealisierenden Veräusserungen klar ersichtlich werden:

«Nicht als mehrwertrealisierende Veräusserungen gelten insbesondere Erbvorbezug, Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis) und Schenkung, Eigentumswechsel unter Ehegatten im Zusammenhang mit dem Güterrecht sowie Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Ehegatten an den Unterhalt der Familie (Art. 165 ZGB) und scheidungsrechtliche Ansprüche.»

Gegen diesen Vorschlag stellten sich für einen Teil der Kommission die beiden Fragen, ob dies den Gemeinden vorgeschrieben werden müsse und ob nicht im Steuergesetz ein Verweis erfolgen könne. Die Verwaltung vertrat die Auffassung, dass es sich nicht um das Gleiche handle. Sie wurde beauftragt, Abklärungen zu treffen und schlug folgende Änderung vor: «Nicht als eine Abgabepflicht auslösende Veräusserungen gelten...» In einigen anderen Kantonen wird auf die entsprechende Steuergesetzgebung verwiesen, führte die Verwaltung aus. Diese Lösung wurde von einem Teil der Kommission begrüsst, und ein Mitglied schlug vor, auf diejenigen Tatbestände zu verweisen, bei denen die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben wird. «Nicht als die Mehrwertabgabepflicht auslösende Veräusserungen gelten die Tatbestände gemäss § 73 Abs. 1 Steuergesetz, in denen die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben wird.» Die Kommission stimmte dem neuen Abs. 5 einstimmig zu.

2.3.5 § 5 Verteilung und Verwendung der Erträge

Der ursprüngliche Titel des Artikels wurde angepasst.

In der Kommission wurde der Verteiler des Ertrags der Mehrwertabgabe zwischen Kanton und Gemeinden diskutiert. Ein Kommissionsmitglied beantragte einen Verteilschlüssel von 50:50 anstatt 25:75 (ein Viertel für die Gemeinden und drei Viertel für den Kanton). Die BUD führte aus, dass die Gemeinden einen Anteil erhalten sollen, weil der Aufwand wie die Festlegung der Mehrwertabgabe und die Veranlagung bei ihnen anfalle. Der Kanton soll den grösseren Teil erhalten, weil er durch die Anrechnung der Mehrwertabgabe an die Grundstückgewinnsteuer Einnahmeausfälle haben wird. Ein Befürworter des Antrags wies darauf hin, dass beinahe sämtliche Forderungen der Gemeinden aus dem Gesetz gestrichen wurden und der vorgeschlagene Verteiler im Sinne eines Entgegenkommens so belassen werden sollte. Die Verwaltung hielt fest, dass es relativ wenig Ein- und Auszonungen geben werde und dem Absatz nicht ein sehr hohes Gewicht beizumessen sei. Es werden vor allem Quartierplanungen realisiert, bei welchen die Gemeinden mit den Investoren Infrastrukturverträge abschliessen. Der Antrag auf 50:50 wurde mit 9:3 Stimmen bei 1 Enthaltung abgelehnt.

In Abs. 1 und 2 treten bei den verschiedenen Gesetzes-Varianten textliche Unterschiede auf, je nachdem, ob die Gemeinden Mehrwertabgaben für Um- und Aufzonungen erheben können oder nicht. Auch ist die Bestimmung, dass die Mehrwertabgabe aus Um- und Aufzonungen zu 100 % der Gemeinde zusteht, in der Fassung der Kommissionsmehrheit nicht nötig.

2.3.6 *Zwei vollständige Gesetzesfassungen (Mehrheit, Minderheit)*

In § 2, Abs. 2 wird der Grundsatzentscheid betreffend Gemeindeautonomie gefällt, indem den Gemeinden die Einführung von kommunalen Mehrwertabgaben bei Um- und Aufzonungen ermöglicht wird oder nicht. Wie die komplexe Gesetzesberatung in der Kommission gezeigt hat, hängen diverse weitere Bestimmungen im Gesetz von diesem Grundsatzentscheid ab. Aus diesem Grund sind in der beiliegenden Synopse zwei vollständige und kohärente Fassungen des Gesetzes zu finden.

Die abschliessende Fassung der Kommissionsmehrheit, welche im Wesentlichen aus der 1. Lesung stammt, möchte den Gemeinden explizit verunmöglichen, eigene Mehrwertabgaben einzuführen.

Die Fassung der Kommissionsminderheit, welche im Wesentlichen aus der 2. Lesung stammt, will den Gemeinden die Kompetenz geben, eine Mehrwertabgabe bis maximal 30 % bei Um- und Aufzonungen einzuführen.

3. Antrag an den Landrat

://: Die Bau- und Planungskommission stimmt dem geänderten Gesetz mit 7:6 Stimmen zu.

://: Die Postulate 2012/259 und 2012/185 werden mit 9:2 Stimmen bei 2 Enthaltungen abgeschrieben.

28.08.2018 / ps

Bau- und Planungskommission

Urs Kaufmann, Präsident

Beilage/n

- Synoptische Darstellung der Fassungen von Kommissionsmehrheit, -minderheit und gemäss Landratsvorlage
- Landratsbeschluss (unverändert)
- Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (von der Bau- und Planungskommission veränderter und von der Redaktionskommission bereinigter Entwurf)
- Mitbericht der Finanzkommission

Synoptische Darstellung der Fassungen von Kommissionsmehrheit, -minderheit und gemäss Landratsvorlage

Fassung der Kommissionsmehrheit BPK Stand dritte Lesung	Fassung der Kommissionsminderheit BPK Stand dritte Lesung	Stand Landratsvorlage (Beschluss Regierungsrat)
<p>Änderung vom Datum wird von der LKA eingesetzt!</p> <p>Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft, gestützt auf § 63 Absatz 1 und § 116 Absatz 4 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984¹ beschliesst:</p> <p>I.</p> <p>§ 1 Zweck</p> <p>¹ Die Mehrwertabgabe gleicht erhebliche Vorteile angemessen aus, die durch Planungen entstehen.</p> <p>² Die Entschädigungspflicht für Planungsnachteile richtet sich nach den Vorschriften des Gesetzes vom 19. Juni 1950 über die Enteignung.</p> <p>³ Im Aussenverhältnis gegenüber der Grundeigentümerschaft entschädigungspflichtige Gemeinden können beim Kanton einen Rückerstattungsantrag stellen, sofern die entschädigungspflichtige Planung zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen erfolgen musste.</p>	<p>Änderung vom Datum wird von der LKA eingesetzt!</p> <p>Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft, gestützt auf § 63 Absatz 1 und § 116 Absatz 4 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984¹ beschliesst:</p> <p>I.</p> <p>§ 1 Zweck</p> <p>¹ Die Mehrwertabgabe gleicht erhebliche Vorteile angemessen aus, die durch Planungen entstehen.</p> <p>² Die Entschädigungspflicht für Planungsnachteile richtet sich nach den Vorschriften des Gesetzes vom 19. Juni 1950 über die Enteignung.</p> <p>³ Im Aussenverhältnis gegenüber der Grundeigentümerschaft entschädigungspflichtige Gemeinden können beim Kanton einen Rückerstattungsantrag stellen, sofern die entschädigungspflichtige Planung zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen erfolgen musste.</p>	<p>Änderung vom Datum wird von der LKA eingesetzt!</p> <p>Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft, gestützt auf § 63 Absatz 1 und § 116 Absatz 4 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984¹ beschliesst:</p> <p>I.</p> <p>§ 1 Zweck</p> <p>¹ Die Mehrwertabgabe gleicht erhebliche Vorteile angemessen aus, die durch Planungen entstehen.</p> <p>² Die Entschädigungspflicht für Planungsnachteile richtet sich nach den Vorschriften des Gesetzes vom 19. Juni 1950 über die Enteignung.</p> <p>³ Im Aussenverhältnis gegenüber der Grundeigentümerschaft entschädigungspflichtige Gemeinden können beim Kanton einen Rückerstattungsantrag stellen, sofern die entschädigungspflichtige Planung zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen erfolgen musste.</p> <p>⁴ Die Erträge des Kantons werden primär gemäss Absatz 3 eingesetzt und subsidiär für Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung gemäss § 106a der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 oder für weitere Massnahmen der Raumplanung.</p>

		<p>⁵ Die Erträge der Gemeinden sind gemäss den Vorgaben des Bundesrechts zu verwenden.</p>
<p>§ 2 Abgabepflicht</p> <p>¹ Auf die neue Zuweisung von Boden zu einer Bauzone wird eine Abgabe von 20% des Bodenmehrwerts erhoben.</p> <p>² Die Gemeinden sind nicht berechtigt, weitergehende Mehrwertabgaben zu erheben.</p> <p>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.</p> <p>⁴ Der Kanton, die Einwohner-, Bürger-, Burger- und Landeskirchengemeinden sowie die Stiftung Kirchengut sind von der Mehrwertabgabe befreit, sofern die betroffenen Grundstücke unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen.</p>	<p>§ 2 Abgabepflicht</p> <p>¹ Auf die neue Zuweisung von Boden zu einer Bauzone wird eine Abgabe von 20% des Bodenmehrwerts erhoben.</p> <p>² Die Gemeinden sind berechtigt, in einem Reglement für Bodenmehrwerte, die aus einer Um- oder Aufzoning von Bauzonen resultieren, eine Mehrwertabgabe von maximal 30% des Bodenmehrwerts vorzusehen.</p> <p>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, der mit dem Bauvorhaben in Zusammenhang steht.</p> <p>⁴ Der Kanton, die Einwohner-, Bürger-, Burger- und Landeskirchengemeinden sowie die Stiftung Kirchengut sind von der Abgabepflicht befreit, sofern die betroffenen Grundstücke unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen.</p> <p>⁵ Festlegungen oder Änderungen von kantonalen und kommunalen Baulinien begründen keine Abgabepflicht.</p>	<p>§ 2 Abgabepflicht</p> <p>¹ Auf die neue Zuweisung von Boden zu einer Bauzone wird eine Abgabe von 20% des Bodenmehrwerts erhoben.</p> <p>² Die Gemeinden sind berechtigt, im Zonenreglement für Bodenmehrwerte, die aus einer Aufzoning oder Umzoning von Bauzonen resultieren, eine Mehrwertabgabe von maximal 30% des Bodenmehrwerts vorzusehen.</p> <p>³ Die Gemeinden sind berechtigt, anstelle einer Mehrwertabgabe gemäss Absatz 2 mit der betroffenen Grundeigentümerschaft in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag Geld-, Sach- oder Dienstleistungen zu vereinbaren, die mit dem Bauvorhaben in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Die von der Grundeigentümerschaft zu erbringende Leistung darf betraglich nicht mehr ausmachen als den Maximalbetrag einer Mehrwertabgabe gemäss Absatz 2, was auch bei einer Kombination von Mehrwertabgabe und verwaltungsrechtlichem Vertrag gilt.</p> <p>⁴ Der Kanton, die Einwohner-, Bürger-, Burger- und Landeskirchengemeinden sowie die Stiftung Kirchengut sind von der Abgabepflicht befreit, sofern die betroffenen Grundstücke unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen.</p> <p>⁵ Kantonale und kommunale Baulinien begründen keine Abgabepflicht.</p>
<p>§ 3 Ermittlung der Mehrwertabgabe</p>	<p>§ 3 Ermittlung der Mehrwertabgabe</p>	<p>§ 3 Ermittlung der Mehrwertabgabe</p>

<p>¹ Massgebend für die Höhe der Mehrwertabgabe ist der Bodenmehrwert. Dieser bemisst sich nach der Differenz der Verkehrswerte unmittelbar vor und nach Rechtskraft der die Abgabepflicht auslösenden Planung.</p> <p>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.</p> <p>³ Die Ermittlung des Bodenmehrerts darf eine verhältnismässige Pauschalierung über die gesamte Fläche des neu eingezonten Bodens enthalten.</p> <p>⁴ Der ermittelte Bodenmehrwert wird vom Gemeinderat gleichzeitig mit dem Planungsbeschluss der Einwohnergemeinde verfügt. Die gemeinderätliche Verfügung wird in Analogie zu § 31 Absatz 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 zeitgleich mit den Zonenvorschriften öffentlich aufgelegt.</p> <p>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 1950 über die Enteignung Beschwerde erheben. Das Gericht kann die Sistierung solcher Beschwerdeverfahren bis zur Rechtskraft des zugrunde liegenden Planungsbeschlusses anordnen.</p> <p>⁶ Bei der Berechnung einer allfälligen Grundstück-</p>	<p>¹ Massgebend für die Höhe der Mehrwertabgabe ist der Bodenmehrwert. Dieser bemisst sich nach der Differenz der Verkehrswerte unmittelbar vor und nach Rechtskraft der die Abgabepflicht auslösenden Planung.</p> <p>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.</p> <p>³ Die Ermittlung des Bodenmehrerts darf eine verhältnismässige Pauschalierung über die gesamte Fläche des neu eingezonten, des um- oder aufgezonten Bodens enthalten.</p> <p>⁴ Der ermittelte Bodenmehrwert wird vom Gemeinderat gleichzeitig mit dem Planungsbeschluss der Einwohnergemeinde verfügt. Die gemeinderätliche Verfügung wird in Analogie zu § 31 Absatz 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 zeitgleich mit den Zonenvorschriften öffentlich aufgelegt.</p> <p>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 1950 über die Enteignung Beschwerde erheben. Das Gericht kann die Sistierung solcher Beschwerdeverfahren bis zur Rechtskraft des zugrunde liegenden Planungsbeschlusses anordnen.</p> <p>⁶ Der abgabepflichtigen Grundeigentümerschaft selbst erwachsene, nachgewiesene Planungskos-</p>	<p>¹ Massgebend für die Höhe der Mehrwertabgabe ist der Bodenmehrwert. Dieser bemisst sich nach der Differenz der Verkehrswerte unmittelbar vor und nach Rechtskraft der die Abgabepflicht auslösenden Planung.</p> <p>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.</p> <p>³ Die Ermittlung des Bodenmehrerts darf eine verhältnismässige Pauschalierung über die gesamte Fläche des neu eingezonten, des umgezonten oder aufgezonten Bodens enthalten.</p> <p>⁴ Der ermittelte Bodenmehrwert wird vom Gemeinderat gleichzeitig mit dem Planungsbeschluss der Einwohnergemeinde verfügt. Die gemeinderätliche Verfügung wird in Analogie zu § 31 Absatz 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 zeitgleich mit den Zonenvorschriften öffentlich aufgelegt.</p> <p>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 1950 über die Enteignung Beschwerde erheben. Das Gericht kann die Sistierung solcher Beschwerdeverfahren bis zur Rechtskraft des zugrunde liegenden Planungsbeschlusses anordnen.</p> <p>⁶ Der abgabepflichtigen Grundeigentümerschaft selbst erwachsene, nachgewiesene Planungskos-</p>
--	---	--

<p>gewinnsteuer ist die effektiv bezahlte Mehrwertabgabe vollumfänglich als Aufwendung in Abzug zu bringen.</p> <p>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.</p> <p>⁸ Der Mehrwertausgleich für planerische Massnahmen, die Wald betreffen, richtet sich, soweit über dieses Gesetz hinausgehend nach der Rodungsbewilligung.</p>	<p>ten für die der Mehrwertabgabe zugrunde liegende Planung werden vom Bodenmehrwert in Abzug gebracht.</p> <p>⁷ Bei der Berechnung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer ist die effektiv bezahlte Mehrwertabgabe vollumfänglich als Aufwendung in Abzug zu bringen.</p> <p>⁸ Führt die Umnutzung von Landwirtschaftsland zu einem Bodenmehrwert, so wird der Wert des Landwirtschaftslands von der zuständigen Fachstelle des Kantons für die Ermittlung des Bodenmehrerts festgestellt.</p> <p>⁹ Der Mehrwertausgleich für planerische Massnahmen, die Wald betreffen, richtet sich, soweit über dieses Gesetz hinausgehend, nach der Rodungsbewilligung.</p>	<p>ten für die der Mehrwertabgabe zugrunde liegende Planung werden vom Bodenmehrwert in Abzug gebracht.</p> <p>⁷ Bei der Berechnung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer ist die effektiv bezahlte Mehrwertabgabe vollumfänglich als Aufwendung in Abzug zu bringen.</p> <p>⁸ Führt die Umnutzung von Landwirtschaftsland zu einem Bodenmehrwert, so wird der Wert des Landwirtschaftslands von der zuständigen Fachstelle des Kantons für die Ermittlung des Bodenmehrerts festgestellt.</p> <p>⁹ Der Mehrwertausgleich für planerische Massnahmen, die Wald betreffen, richtet sich, soweit über dieses Gesetz hinausgehend, nach der Rodungsbewilligung.</p>
<p>§ 4 Verfügung der Mehrwertabgabe</p> <p>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.</p> <p>² Beträgt der Mehrwert weniger als 50'000 CHF, wird keine Abgabe erhoben. Sind von der Planungsmassnahme mehrere Grundstücke derselben Grundeigentümerschaft betroffen, so kann diese die Freigrenze nur einmal beanspruchen.</p> <p>³ Die Mehrwertabgabe wird von der Standortgemeinde der Parzelle veranlagt und gegenüber der</p>	<p>§ 4 Verfügung der Mehrwertabgabe</p> <p>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.</p> <p>² Beträgt der Mehrwert weniger als 50'000 CHF, wird keine Abgabe erhoben. Sind von der Planungsmassnahme mehrere Grundstücke derselben Grundeigentümerschaft betroffen, so kann diese die Freigrenze nur einmal beanspruchen.</p> <p>³ Die Mehrwertabgabe wird von der Standortgemeinde der Parzelle veranlagt und gegenüber der</p>	<p>§ 4 Verfügung der Mehrwertabgabe</p> <p>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.</p> <p>² Von der Mehrwertabgabe wird ein Freibetrag von CHF 30'000 abgezogen. Sind von der Planungsmassnahme mehrere Grundstücke derselben Grundeigentümerschaft betroffen, so kann diese den Freibetrag nur einmal beanspruchen.</p> <p>³ Die Mehrwertabgabe wird von der Standortgemeinde der Parzelle veranlagt und gegenüber der</p>

<p>Grundeigentümerschaft verfügt, welche mehrwertrealisierend:</p> <p>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.</p> <p>⁴ Die Veranlagungsverfügung des Gemeinderates für die Mehrwertabgabe kann innert 30 Tagen ab Zustellung beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, nach den Regeln von § 96 a des Gesetzes vom 19. Juni 1950 über die Enteignung angefochten werden.</p> <p>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 Absatz 1 des Gesetzes über die Staats und Gemeindesteuern vom 7. Februar 1974², in denen die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben wird.</p>	<p>Grundeigentümerschaft verfügt, welche mehrwertrealisierend:</p> <p>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.</p> <p>⁴ Die Veranlagungsverfügung des Gemeinderates für die Mehrwertabgabe kann innert 30 Tagen ab Zustellung beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, nach den Regeln von § 96 a des Gesetzes vom 19. Juni 1950 über die Enteignung angefochten werden</p> <p>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.</p> <p>Nicht als Mehrwertabgabepflicht auslösende Veräusserung gelten die Tatbestände gemäss §73 Absatz 1 des Gesetzes über die Staats und Gemeindesteuern vom 7. Februar 1974, in denen die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben wird.</p> <p>⁶ Die Gemeinde kann bestimmen, dass die Fälligkeit der Abgabe bei Um- und Aufzonungen nach Massgabe der nicht-realisierten Mehrnutzung aufgeschoben wird.</p>	<p>Grundeigentümerschaft verfügt, welche mehrwertrealisierend:</p> <p>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.</p> <p>⁴ Die Veranlagungsverfügung des Gemeinderates für die Mehrwertabgabe kann innert 10 Tagen ab Zustellung beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, nach den Regeln von § 96 a des Gesetzes vom 19. Juni 1950 über die Enteignung angefochten werden.</p> <p>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.</p>
<p>§ 5 Verteilung und Verwendung der Erträge</p> <p>¹ Die Mehrwertabgabe steht zu 75% dem Kanton und zu 25% der Standortgemeinde des Bodens</p>	<p>§ 5 Verteilung und Verwendung des Ertrags aus der Mehrwertabgabe</p> <p>¹ Die Mehrwertabgabe steht für neue Zuweisungen von Boden zu einer Bauzone zu 75% dem Kanton</p>	<p>§ 5 Verteilung und Verwendung des Ertrags aus der Mehrwertabgabe</p> <p>¹ Die Mehrwertabgabe steht für neue Zuweisungen von Boden zu einer Bauzone zu 75% dem Kanton</p>

² GS 25.427, SGS 331

<p>zu.</p> <p>² Die Standortgemeinde überweist den Kantonsanteil der Mehrwertabgabe umgehend nach Eingang der Zahlung durch die Grundeigentümerschaft an den Kanton.</p> <p>³ Die Erträge des Kantons werden primär gemäss § 1 Absatz 3 eingesetzt und subsidiär für Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung gemäss § 106a der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 oder für weitere Massnahmen der Raumplanung.</p> <p>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.</p> <p>⁵ Die Leistungen der Grundeigentümerschaft aus einem allfälligen verwaltungsrechtlichen Vertrag stehen der Standortgemeinde des Bodens zu 100% zur Verwendung gemäss Vertrag zu.</p> <p>⁶ Die Erträge der Gemeinden sind gemäss den Vorgaben des Bundesrechts zu verwenden.</p>	<p>und zu 25% der Standortgemeinde des Bodens zu.</p> <p>² Die Standortgemeinde überweist den Kantonsanteil umgehend nach Eingang der Zahlung durch die Grundeigentümerschaft an den Kanton.</p> <p>³ Die Erträge des Kantons werden primär gemäss § 1 Absatz 3 eingesetzt und subsidiär für Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung gemäss § 106a der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 oder für weitere Massnahmen der Raumplanung.</p> <p>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.</p> <p>⁵ Die Mehrwertabgabe aus Um- und Aufzonungen sowie die Leistungen der Grundeigentümerschaft aus einem allfälligen verwaltungsrechtlichen Vertrag stehen der Standortgemeinde des Bodens zu 100% zu.</p> <p>⁶ Die Erträge der Gemeinden sind gemäss den Vorgaben des Bundesrechts zu verwenden.</p>	<p>und zu 25% der Standortgemeinde des Bodens zu.</p> <p>² Die Standortgemeinde überweist den Kantonsanteil umgehend nach Eingang der Zahlung durch die Grundeigentümerschaft an den Kanton.</p> <p>³ Die Mehrwertabgabe aus Aufzonungen und Umzonungen sowie die Leistungen der Grundeigentümerschaft aus einem allfälligen verwaltungsrechtlichen Vertrag stehen der Standortgemeinde des Bodens zu 100% zu.</p> <p>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.</p>
<p>II.</p> <p>1.</p> <p>Das Gesetz vom 16. November 2006 über die Einführung des Zivilgesetzbuches (EG ZGB) wird wie folgt geändert:</p> <p>§ 148 Abs. 1</p>	<p>II.</p> <p>1.</p> <p>Das Gesetz vom 16. November 2006 über die Einführung des Zivilgesetzbuches (EG ZGB) wird wie folgt geändert:</p> <p>§ 148 Abs. 1</p>	<p>II.</p> <p>1.</p> <p>Das Gesetz vom 16. November 2006 über die Einführung des Zivilgesetzbuches (EG ZGB) wird wie folgt geändert:</p> <p>§ 148 Abs. 1</p>

<p>¹ Ein gesetzliches Grundpfandrecht besteht, ohne Eintragung im Grundbuch und allen anderen Pfandrechten vorgehend, für:</p> <p>k. (geändert) die Restkosten bei Bodenverbesserungen zugunsten der durchführenden Körperschaft sowie für die Unterhaltsbeiträge zugunsten der Unterhaltsgenossenschaft;</p> <p>l. (neu) die Mehrwertabgabe gemäss § 3 des Gesetzes vom \$\$³⁾ über die Abgeltung von Planungsmehrwerten.</p> <p>Anhänge</p> <p>1 Vademecum (geändert)</p> <p>2.</p> <p>Das Gesetz vom 7. Februar 1974 über die Staats- und Gemeindesteuern wird wie folgt geändert:</p> <p>§ 78 Abs. 1</p> <p>¹ Als Aufwendungen gelten:</p> <p>c. (geändert) Kosten, die mit dem Erwerb und der Veräusserung des Grundstückes verbunden sind, mit Einschluss der üblichen Mäklerprovision;</p> <p>d. (neu) die Mehrwertabgabe gemäss § 3 Abs. 6 des Gesetzes vom \$\$⁴⁾ über die Abgeltung von Planungsmehrwerten.</p> <p>Anhänge</p> <p>1 Vademecum (geändert)</p>	<p>¹ Ein gesetzliches Grundpfandrecht besteht, ohne Eintragung im Grundbuch und allen anderen Pfandrechten vorgehend, für:</p> <p>k. (geändert) die Restkosten bei Bodenverbesserungen zugunsten der durchführenden Körperschaft sowie für die Unterhaltsbeiträge zugunsten der Unterhaltsgenossenschaft;</p> <p>l. (neu) die Mehrwertabgabe gemäss § 3 des Gesetzes vom \$\$⁵⁾ über die Abgeltung von Planungsmehrwerten.</p> <p>Anhänge</p> <p>1 Vademecum (geändert)</p> <p>2.</p> <p>Das Gesetz vom 7. Februar 1974 über die Staats- und Gemeindesteuern wird wie folgt geändert:</p> <p>§ 78 Abs. 1</p> <p>¹ Als Aufwendungen gelten:</p> <p>c. (geändert) Kosten, die mit dem Erwerb und der Veräusserung des Grundstückes verbunden sind, mit Einschluss der üblichen Mäklerprovision;</p> <p>d. (neu) die Mehrwertabgabe gemäss § 3 Abs. 6 des Gesetzes vom \$\$⁶⁾ über die Abgeltung von Planungsmehrwerten.</p> <p>Anhänge</p> <p>1 Vademecum (geändert)</p>	<p>¹ Ein gesetzliches Grundpfandrecht besteht, ohne Eintragung im Grundbuch und allen anderen Pfandrechten vorgehend, für:</p> <p>k. (geändert) die Restkosten bei Bodenverbesserungen zugunsten der durchführenden Körperschaft sowie für die Unterhaltsbeiträge zugunsten der Unterhaltsgenossenschaft;</p> <p>l. (neu) die Mehrwertabgabe gemäss § 3 des Gesetzes vom \$\$⁷⁾ über die Abgeltung von Planungsmehrwerten.</p> <p>Anhänge</p> <p>1 Vademecum (geändert)</p> <p>2.</p> <p>Das Gesetz vom 7. Februar 1974 über die Staats- und Gemeindesteuern wird wie folgt geändert:</p> <p>§ 78 Abs. 1</p> <p>¹ Als Aufwendungen gelten:</p> <p>c. (geändert) Kosten, die mit dem Erwerb und der Veräusserung des Grundstückes verbunden sind, mit Einschluss der üblichen Mäklerprovision;</p> <p>d. (neu) die Mehrwertabgabe gemäss § 3 Abs. 6 des Gesetzes vom \$\$⁸⁾ über die Abgeltung von Planungsmehrwerten.</p> <p>Anhänge</p> <p>1 Vademecum (geändert)</p>
--	--	--

³⁾GS 201x.xxx, SGS [404](#)

⁴⁾GS 201x.xxx, SGS [404](#)

⁵⁾

⁶⁾GS 201x.xxx, SGS [404](#)

⁷⁾

⁸⁾GS 201x.xxx, SGS [404](#)

GS 201x.xxx, SGS [404](#)

GS 201x.xxx, SGS [404](#)

<p>III. Keine Fremdaufhebungen.</p> <p>IV. Der Regierungsrat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Erlasses fest.</p> <p>Liestal, Datum wird von der LKA eingesetzt!</p> <p>Im Namen des Landrates</p> <p>Der Präsident:</p> <p>Die Landschreiberin:</p>	<p>III. Keine Fremdaufhebungen.</p> <p>IV. Der Regierungsrat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Erlasses fest.</p> <p>Liestal, Datum wird von der LKA eingesetzt!</p> <p>Im Namen des Landrates</p> <p>Der Präsident:</p> <p>Die Landschreiberin:</p> <p>§ 73 Abs. 1 StG, auf welchen im §4, Abs. 5 bei der Festlegung des Aufschubs der Mehrwertabgabepflicht verwiesen wird</p> <p>§ 73 Steuerfreie Veräusserungen und Steueraufschub *</p> <p>1 Die Grundstückgewinnsteuer wird nicht erhoben (Buchstaben b, e und f) bzw. aufgeschoben (Buchstaben a, c, d, g, g_{bis}, h, i und k): *</p> <p>a. *bei Erbvorbezug, Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis) oder Schenkung, bei Eigentumswechsel unter Ehegatten im Zusammenhang mit dem Güterrecht sowie zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Ehegatten an den Unterhalt der Familie (Art. 165 ZGB) und scheidungsrechtlicher Ansprüche, sofern beide Ehegatten</p>	<p>III. Keine Fremdaufhebungen.</p> <p>IV. Der Regierungsrat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Erlasses fest.</p> <p>Liestal, Datum wird von der LKA eingesetzt!</p> <p>Im Namen des Landrates</p> <p>Der Präsident:</p> <p>Die Landschreiberin:</p>
---	---	---

	<p>einverstanden sind;</p> <p>b. bei periodisch wiederkehrenden Leistungen aus Baurechts- und Nutzungsverträgen;</p> <p>c. soweit nicht durch Aufzählung ein Gewinn erzielt wird, bei Güterzusammenlegung, Quartierplanung, Baulandumlegung oder Grenzberichtigung sowie bei Tausch im Kanton gelegener Grundstücke;</p> <p>d. * bei Enteignungen, in welchen der Enteignete mit Realersatz entschädigt worden ist oder sich innerhalb des Kantons selber solchen beschafft. Die Wiederbeschaffung hat in der Regel innert 2 Jahre zu erfolgen. Der Enteignung gleichgestellt ist die freihändige Veräusserung an den Enteigner, sofern dieser im Hinblick auf ein bestimmtes öffentliches Werk das Enteignungsrecht geltend machen könnte;</p> <p>e. bei Zwangsverwertungen, wenn die Gläubiger nicht volle Deckung erhalten;</p> <p>f. bei der Weiterveräusserung eines Grundstückes, das der Pfandgläubiger oder Bürge im Zwangsvollstreckungsverfahren erworben hat, soweit der erzielte Gewinn den erlittenen Verlust nicht übersteigt;</p> <p>g. * ohne wertmässige Änderung der Beteiligungsverhältnisse bei Umwandlung von gemeinschaftlichem Eigentum;</p> <p>gbis. * bei Umstrukturierungen gemäss § 26 und § 56 sowie bei Ersatzbeschaffungen gemäss § 55 Absatz 2;</p> <p>h. * bei vollständiger oder teilweiser Veräusserung von Liegenschaften des betriebsnotwendigen Anlagevermögens im Sinne von § 32 Absatz 3 (ohne Landwirtschaftsbetriebe), soweit der Erlös in der Regel innert 2 Jahre zum Erwerb von Liegenschaften des betriebsnotwendigen Anlagevermögens in der Schweiz verwendet wird;</p> <p>i. * bei vollständiger oder teilweiser Veräusserung von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken, soweit der Erlös in der Regel innert 2 Jahre zum</p>	
--	--	--

	<p>Erwerb eines selbstbewirtschafteten Grundstückes in der Schweiz oder zur Verbesserung der eigenen, selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke verwendet wird;</p> <p>k. * bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstbewohnten Liegenschaft, sofern der Erlös in der Regel innert 2 Jahre zum Erwerb einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.</p>	
--	--	--

Landratsbeschluss

betreffend Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten

vom **von der LKA einzusetzen**

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

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

Liestal, **von der LKA einzusetzen**

Im Namen des Landrates

Der Präsident:

Die Landschreiberin:

Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten

Vom [Datum]

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft,

gestützt auf § 63 Abs. 1 und § 116 Abs. 4 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984¹⁾,

beschliesst:

I.

§ 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 1950²⁾ 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 Abgabepflicht

¹ Auf die neue Zuweisung von Boden zu einer Bauzone wird eine Abgabe von 20% des Bodenmehrerts erhoben.

² Die Gemeinden sind nicht berechtigt, weitergehende Mehrwertabgaben zu erheben.

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.

1) GS 29.276, SGS 100

2) GS 20.169, SGS 410

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

§ 3 Ermittlung der Mehrwertabgabe

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

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.

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 1998³⁾ zeitgleich mit den Zonenvorschriften öffentlich aufgelegt.

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 1950⁴⁾ 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 Rodungsbewilligung⁵⁾.

3) GS 33.0289, SGS 400

4) GS 20.169, SGS 410

5) § 3 des kantonalen Waldgesetzes, GS 33.0486, SGS 570.

§ 4 Verfügung 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.

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.

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 1950⁶⁾ über die Enteignung angefochten werden.

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. Nicht als Mehrwertabgabepflicht auslösende Veräusserung gelten die Tatbestände gemäss § 73 Abs. 1 des Gesetzes vom 7. Februar 1974⁷⁾ über die Staats- und Gemeindesteuern, in denen die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben wird.

§ 5 Verteilung und Verwendung der Erträge

¹ Die Mehrwertabgabe steht zu 75% dem Kanton und zu 25% 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 1984⁸⁾ oder für weitere Massnahmen der Raumplanung.

6) GS 20.169, SGS 410

7) GS 25.427, SGS 331

8) GS 29.276, SGS 100

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.

II.

1.

Der Erlass SGS 211 (Gesetz über die Einführung des Zivilgesetzbuches (EG ZGB) vom 16. November 2006) (Stand 1. Januar 2018) wird wie folgt geändert:

§ 148 Abs. 1

¹ Ein gesetzliches Grundpfandrecht besteht, ohne Eintragung im Grundbuch und allen anderen Pfandrechten vorgehend, für:

- k. **(geändert)** die Restkosten bei Bodenverbesserungen zugunsten der durchführenden Körperschaft sowie für die Unterhaltsbeiträge zugunsten der Unterhaltsgenossenschaft;
- l. **(neu)** die Mehrwertabgabe gemäss § 3 des Gesetzes vom §§⁹⁾ über die Abgeltung von Planungsmehrwerten.

Anhänge

1 Vademecum **(geändert)**

2.

Der Erlass SGS 331 (Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuer-gesetz) vom 7. Februar 1974) (Stand 1. Januar 2018) wird wie folgt geändert:

§ 78 Abs. 1

¹ Als Aufwendungen gelten:

- c. **(geändert)** Kosten, die mit dem Erwerb und der Veräusserung des Grundstückes verbunden sind, mit Einschluss der üblichen Mäklerprovisi-on;
- d. **(neu)** die Mehrwertabgabe gemäss § 3 Abs. 6 des Gesetzes vom §§¹⁰⁾ über die Abgeltung von Planungsmehrwerten.

9) GS 201x.xxx, SGS 404

10) GS 201x.xxx, SGS 404

Anhänge

1 Vademecum (**geändert**)

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Der Regierungsrat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Erlasses fest.¹¹⁾

Liestal,

Im Namen des Landrats

der Präsident: Schweizer

die Landschreiberin: Heer Dietrich

11) Vom Regierungsrat am \$ auf den \$ in Kraft gesetzt.

Mitbericht der Finanzkommission an den Landrat

betreffend Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten

2016/403

vom 28. Februar 2018

1. Ausgangslage

Gemäss der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Teilrevision des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG) müssen die konkretisierten Bestimmungen zur Mehrwertabgabe (Art. 5 Abs. 1^{bis} – 1^{sexies} RPG) innert fünf Jahren nach Inkrafttreten durch die Kantone geregelt werden. Das Bundesrecht enthält neu folgende Vorgaben an die kantonale Gesetzgebung:

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

Für Details wird auf den Bericht der Bau- und Planungskommission sowie die [Vorlage](#) verwiesen.

2. Kommissionsberatung

2.1. Organisatorisches

Die Finanzkommission behandelte die Vorlage an ihren Sitzungen vom 24. Mai, 7. Juni, 27. September, 8. November, 6. Dezember 2017, 17. sowie 31. Januar 2018 in Anwesenheit von Regierungsrat Anton Lauber, Finanzverwalter Roger Wenk, dem Vorsteher der Finanzkontrolle Roland Winkler sowie Markus Stöcklin, Leiter Rechtsdienst BUD, und Thomas Wehren, Amt für Raumplanung. Für die Vorstellung und Beratung am 24. Mai 2017 war Martin Kolb, Leiter Amt für Raumplanung, anwesend. Am 27. September 2017 vertrat Andres Rohner, Rechtsabteilung GSK BUD, Markus Stöcklin.

Die Finanzkommission hörte am 8. November 2017 den Verband Basellandschaftlicher Gemeinden (VBLG) vertreten durch Geschäftsführer Ueli Kräuchi und Erwin Müller, Vizepräsident und Gemeindepräsident von Bubendorf, sowie am 6. Dezember 2017 den Hauseigentümerverband (HEV) Baselland vertreten durch Alexander Heinzelmann (Vizepräsident) und Michael Konrad (Vorstandsmitglied) an.

2.2. Detailberatung

Die Finanzkommission hat sich intensiv mit der Abgeltung von Planungsmehrwerten auseinandergesetzt und die Landratsvorlage sowie den Entwurf der BPK (Stand 1. Lesung) kontrovers diskutiert. Mit ihrem Mitbericht legt die Finanzkommission keine ausgearbeitete Gesetzesversion vor,

sondern bringt einen Kompromissvorschlag ein und weist auf einige wichtige Punkte hin. Die Detailberatung und konsistente Umsetzung im Gesetz wird der BPK überlassen.

Die Finanzkommission nimmt zur Kenntnis, dass sich der VBLG vehement gegen die Minimallösung und die damit einhergehende Kompetenzeinschränkungen für die Gemeinden wehrt und sich für eine höhere Obergrenze einsetzt. Der Hauseigentümerverband ist der Ansicht, dass die bisher praktizierte Lösung über Quartierpläne ausreicht und lehnt grundsätzlich alle weiteren Mehrwertabgaben ab.

– § 2 Absatz 2 zur Abgabepflicht

Das Bundesgesetz verpflichtet die Kantone, bei Neueinzonungen eine Abgabe von mindestens 20% zu erheben. Hauptdiskussionspunkt in den Beratungen der Finanzkommission war die Frage, ob die Gemeinden berechtigt werden, weitergehende Mehrwertabgaben zu erheben.

Während in der Landratsvorlage vorgesehen ist, dass die Gemeinden berechtigt werden, Mehrwertabgaben auf Um- und Einzonungen bis maximal 30% des Bodenmehrwertes vorzusehen, will ein Teil der Kommission die Gemeinden nicht berechtigen, weitergehende Mehrwertabgaben zu erheben. Mit dem Gesetz soll einzig das vom Bund vorgegebene Minimum umgesetzt werden. Aus dieser Sicht lassen sich weitergehende Abgaben nicht rechtfertigen, da die Umzonungen für die Gemeinden nicht mit grösserem Aufwand verbunden sind. Allfällige Begleitmassnahmen von Verdichtungen (bspw. Erwerb von Freiräumen) lassen sich über Quartierpläne regeln, wie dies bereits heute üblich ist.

Andere möchten kantonal vorgeben, dass auch Auf- und Umzonungen mit einer Abgabe belegt, sowie die Abgabe auf Neueinzonungen erhöht wird. Auch die Gemeinden sollen vom durch die Ein-/Umzonung entstandenen Mehrwert profitieren können: als Anreiz zum Verdichten, für zusätzliche Aufwände (Planungskosten, Infrastrukturbelastung etc.) sowie für begleitende Massnahmen (bspw. Erwerb von Freiräumen).

Im Sinne eines ersten Kompromissvorschlags wird beantragt, die Gemeinden zur Erhebung von weitergehenden Mehrwertabgaben zu berechtigen, ohne diese zu deckeln oder aber auf Um- und Aufzonungen einzuschränken. Als weitere Alternative eingebracht, aber nicht weiterverfolgt wird auch eine neue Aufteilung der Grundstückgewinnsteuer zwischen Kanton und Gemeinden.

Angesichts der Folgen einer möglichen Ablehnung durch das Stimmvolk bemühen sich die Kommissionsmitglieder trotz der grundsätzlichen Differenzen um einen Kompromiss. Wenn der Ausgleich von Planungsvorteilen und -nachteilen bis am 1. Mai 2019 (5 Jahre nach Inkrafttreten der Änderungen vom 1. Mai 2014) nicht bundesrechtskonform geregelt ist (gemäss RPG-Übergangsbestimmung Art. 38a Absatz 4 und 5), gilt im Kanton von Bundesrechts wegen ein Einzonungsverbot, d.h. es dürfen keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden.

Nach intensiven Diskussionen entschliessen sich die Mitglieder der Finanzkommission anlässlich einer Konsultativabstimmung mit 10:0 Stimmen bei 2 Enthaltungen, einen Kompromiss auf Basis der Landratsvorlage zu suchen. Alle Parteien erklären sich bereit, zu Gunsten eines Kompromisses von ihren Standpunkten abzuweichen und streben eine Lösung mit folgenden Eckwerten zwecks einer 4/5-Mehrheit im Landrat an: Die Gemeinden sollen zusätzlich zum bundesrechtlichen Minimum von 20% bei Einzonungen die Kompetenz erhalten, weitergehende Mehrwertabgaben auf Auf- und Umzonungen von maximal 30% zu erheben.

Ohne anderweitige Regelungen durch die Gemeinden gilt in diesem Fall ein Abgabesatz von 20% auf Einzonungen und keine Abgabe auf Auf- und Umzonungen. Die Gemeinden können weitergehende Mehrwertabgaben in einem Reglement festlegen. Eine solche Regelung scheint den Kommissionsmitgliedern auch im Kontext des Verfassungsauftrags Gemeindestärkung sinnvoll.

Die Finanzkommission beantragt der BPK, die Detailberatung auf dieser Basis weiterzuführen. Werden zusätzliche Mehrwertabgaben ermöglicht, muss dies bei der Festlegung von § 5 Absatz 1 berücksichtigt werden.

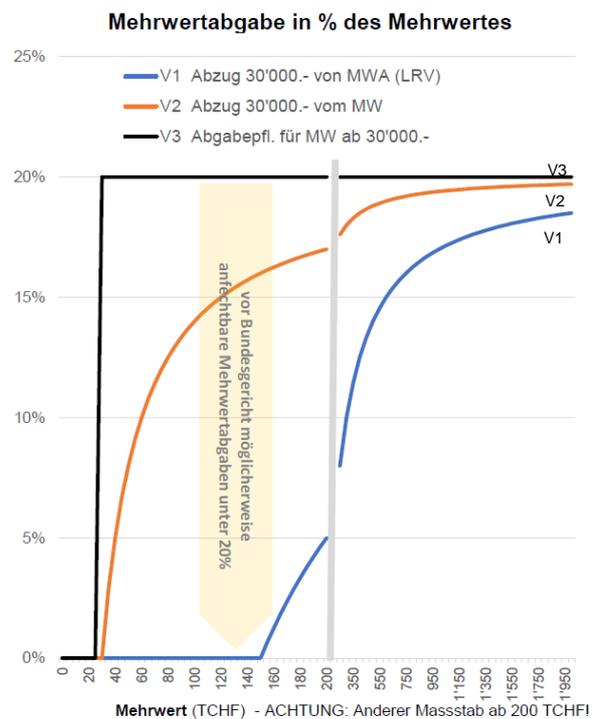
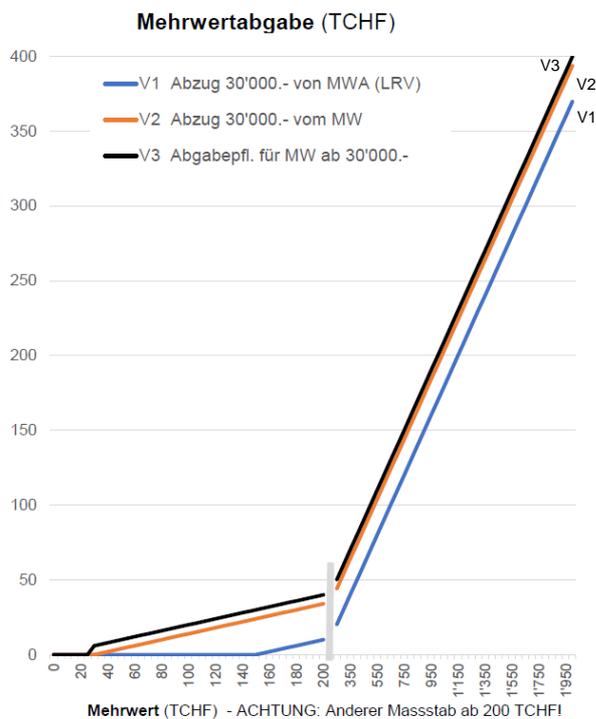
Die Finanzkommission stellt fest, dass die Mehrwertabgabe sich zu Lasten des Kantons auf die Grundstückgewinnsteuer auswirken wird. Die Auswirkungen lassen sich heute nicht beziffern, da unklar ist, ob und wie hoch die Gemeinden die weitergehenden Mehrwertabgaben festlegen.

– § 4 Absatz 2 zum Freibetrag

In § 4 Absatz 2 ist vorgesehen, dass von der Mehrwertabgabe ein Freibetrag von CHF 30'000 abgezogen werden kann (siehe Grafik, V1).

Mit Bundesgerichtsurteil 1C_132/2015 vom 16. August 2017 wurde festgestellt, dass ein Freibetrag von CHF 100'000 des Planungsmehrwerts unverhältnismässig ist; es könne nicht mehr von einer angemessenen Vorteilskompensation gesprochen werden. Damit wurde die gesetzliche Regelung im Kanton Tessin als bundesrechtswidrig qualifiziert. Damit ist auch der vom Regierungsrat vorgeschlagene Freibetrag von CHF 30'000 der Mehrwertabgabe zu hoch, denn bei einem 20%-Abgabesatz entspricht er einem Planungsmehrwert von CHF 150'000. Nach Bundesgericht ist eine Freigrenze von CHF 30'000 des Planungsmehrwerts, wie ihn ursprünglich der Ständerat vorgeschlagen hatte, bundesrechtskonform. Seitens der BUD wird vorgeschlagen, den Freibetrag von CHF 30'000 nicht von der Abgabe, sondern vom Mehrwert abzuziehen und entsprechend in Absatz 2 «Mehrwertabgabe» durch «Bodenmehrwert» zu ersetzen.

Ein Kommissionsmitglied, welches bereits mehrfach auf diese Problematik hingewiesen hatte, bezweifelt, dass diese neue Lösung bundesrechtskonform ist. Als Basis für die Berechnung der 20 %-Abgabe würde der Bodenmehrwert minus Freibetrag (CHF 30'000) dienen. Entsprechend läge die Abgabe immer unter dem vorgegebenen Wert von 20 % des Bodenmehrwerts (siehe Grafik, V2).



Zudem weicht die von der BUD vorgeschlagene Lösung von den Regelungen anderer Kantone ab. Diese haben mehrheitlich eine Schwelle eingeführt, ab welcher die Mehrwertabgabe zu entrichten ist. Wenn ein Mindestbetrag (z.B. ein Mehrwert von CHF 30'000) überschritten ist (z.B. bei einem Mehrwert von CHF 31'000), wird die Mehrwertabgabe auf dem ganzen Betrag fällig. Damit werden

kleine Mehrwerte wegen des ungünstigen Verhältnisses zwischen möglichem Ertrag und Erhebungsaufwand von der Abgabepflicht ausgenommen, ansonsten aber die vorgegebenen 20 % erhoben (siehe Grafik V3).

Das Ziel, dass der voraussichtliche Abgabeertrag in einem günstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht, würde mit der von der BUD vorgeschlagenen Lösung nicht erreicht. Mit dieser Lösung würde die Abgabe auf dem Betrag oberhalb der Schwelle fällig (im Beispiel: Bei einem Mehrwert von CHF 31'000 und einem Satz von 20% würde die Abgabe auf den CHF 1'000 über dem Minimalbetrag CHF 200 betragen). Dahingegen würden mit der BUD-Lösung grössere Sprünge in der Abgabepflicht vermieden. (Die Abgabe würde nicht von CHF 0 bei der Schwelle von CHF 30'000 zur vollen Abgabe von CHF 6'200 bei CHF 31'000 springen.)

Die Finanzkommission bittet die Bau- und Planungskommission, diese Problematik und insbesondere das Bundesgerichtsurteil zum Kanton Tessin unter Beachtung der Regelungen in anderen Kantonen zu berücksichtigen.

3. Antrag an den Landrat

Die Finanzkommission beantragt dem Landrat, ihre Feststellungen zur Kenntnis zu nehmen.

28.02.2018 / sb

Finanzkommission

Roman Klauser