

## Synopse

### Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (SGS Nummern)

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

Geltendes Recht	Änderung des Gesetzes über die Abgabe von Planungsmehrwerten	Kommentierungen
	<b>Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten</b>	
	<i>Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:</i>	
	<b>I.</b>	
	Der Erlass SGS <a href="#">404</a> , Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten vom 27. September 2018 (Stand 1. Mai 2019), wird wie folgt geändert:	
		Die Abkürzung GAP für das Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten wird eingeführt.
<b>Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten</b>	<b>Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP)</b>	
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 <sup>1)</sup> ,		
<i>beschliesst:</i> <sup>2)</sup>		
<b>§ 1</b> Zweck <sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe gleicht erhebliche Vorteile angemessen aus, die durch Planungen entstehen. <sup>2</sup> Die Entschädigungspflicht für Planungsnachteile richtet sich nach den Vorschriften des Gesetzes vom 19. Juni 1950 <sup>3)</sup> über die Enteignung.	<sup>2</sup> Die Entschädigungspflicht für Planungsnachteile richtet sich nach den Vorschriften des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 <sup>4)</sup> .	Redaktionelle Anpassung.

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

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

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

4) [SGS 410](#)

Geltendes Recht	Änderung des Gesetzes über die Abgabe von Planungsmehrwerten	Kommentierungen
<p><sup>3</sup> Im Aussenverhältnis gegenüber der Grundeigentümerschaft entschädigungspflichtige Gemeinden können beim Kanton einen Rückerstattungsantrag stellen, sofern die entschädigungspflichtige Planung zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen erfolgen musste.</p>		
<p><b>§ 2</b> Abgabepflicht <sup>1</sup> Auf die neue Zuweisung von Boden zu einer Bauzone wird eine Abgabe von 20 % des Bodenmehrwerts erhoben.</p>	<p><sup>1</sup> Die Gemeinden</p> <p>a. erheben nach 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 20 % auf den durch solche Planungen generierten Bodenmehrwert;</p> <p>b. können 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.</p>	<p>Der Kern der vorliegenden Gesetzesrevision liegt darin, dass die Gemeinden nicht nur bei der Zuweisung von Boden zu einer Bauzone eine Abgabe zum Bodenmehrwert erheben, wie dies § 2 Abs. 1 GAP bisher regelt, sondern ebenfalls für den Planungsmehrwert der durch Um- und Aufzonungen entstehen wird. Spezialfälle von Um- und Aufzonungen sind Nutzungserhöhungen, Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan. Diese werden deshalb ausdrücklich erwähnt, um Klarheit zu schaffen. Vorgeschlagen wird mit der vorliegenden Vorlage, dass die Gemeinden eine Abgabe von mindestens 20 % des durch Planungen generierten Bodenmehrwerts erheben.</p> <p>Den Gemeinden soll freigestellt bleiben, wenn sie bei Um- und Aufzonungen vom Mindestabgabesatz nach oben abweichen wollen. Allerdings wird der maximale Abgabesatz auf 40% beschränkt.</p>

<b>Geltendes Recht</b>	<b>Änderung des Gesetzes über die Abgabe von Planungsmehrwerten</b>	<b>Kommentierungen</b>
<p><sup>2</sup> Die Gemeinden sind nicht berechtigt, weitergehende Mehrwertabgaben zu erheben.</p>	<p><sup>2</sup> Die Gemeinden regeln in einem Reglement, wenn sie eine Mehrwertabgabe für Um- oder Aufzonungen, bei planungsrechtlich festgesetzten Nutzungserhöhungen oder bei Quartierplanungen sowie bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan vom mehr als 20% erheben.</p>	<p>Wenn die Gemeinden vom Mindestsatz von 20 % bei Um- und Aufzonungen nach oben abweichen wollen, müssen sie dies zwingend in einem Reglement regeln. Dies könnte z.B. im Fall von Quartierplänen oder Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan relevant sein. Die Gemeinden erhalten damit ein Instrument, um auch im Zusammenhang mit Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan eine Mehrwertabgabe erheben zu können, die für die Realisierung von Infrastrukturen, die im Zusammenhang mit solchen Projekten erforderlich werden, eingesetzt werden können.</p>

<sup>3</sup> 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.

<sup>3</sup> Die Gemeinden können bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan mit der betroffenen Grundeigentümerschaft in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag Sach- oder Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehen, im Umfang bis 75% der Mehrwertabgabe vereinbaren.

Im Unterschied zu den Infrastrukturabgaben, deren Verwendung nach der aktuellen Rechtslage zwingen mit den Bauwerken bzw. Sondernutzungsplanungen oder mit Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan im Zusammenhang stehen müssen, ist dies bei einer lediglich noch auf einer Mehrwertabgabe basierten Regelung, wie vorgeschlagen, nicht mehr erforderlich. Der Verwendungszweck der Mehrwertabgabe richtet sich lediglich nach den bundesrechtlichen Vorgaben. Dies führt zu einer Vereinfachung für die Gemeinden, weil im Unterschied zu den Infrastrukturabgaben für Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan die Mehrwertabgaben nicht verhandelt werden müssen. Weiter müssen diese auch nicht mehr zwingend projektspezifisch eingesetzt werden. Die Gemeinden können somit die vereinnahmten Mehrwertabgaben im Rahmen der rechtlichen Grundlagen zweckgerichtet, nach ihren Überlegungen im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung einsetzen. Auch unter rechtsstaatlichen Gesichtspunkten bzw. im Lichte der Rechtssicherheit ist eine solch klar definierte Regelung für die Erhebung von Mehrwertabgaben wünschens- und begrüßenswert. Für die Gemeinden bedeutet dies letztlich, dass gerade bei Quartierplänen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan das Aushandeln von Infrastrukturbeiträgen entfällt. Für Investoren bedeutet dies umgekehrt, dass transparent erkennbar wird, mit welchen Mehrwertabgaben sie auf Grund ihrer Planungen rechnen müssen.

Anstelle von Mehrwertabgaben kann es für die Gemeinden bei Quartierplanungen oder Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan interessant sein, Sach- oder Dienstleistungen mit den Investoren zu vereinbaren, die diese im Zusammenhang mit dem vorgesehenen Projekt für die Gemeinde erbringen. Dies soll weiterhin möglich sein. Allerdings wird der Gegenwert für solche ausgehandelten Sach- o-

Geltendes Recht	Änderung des Gesetzes über die Abgabe von Planungsmehrwerten	Kommentierungen
<p><sup>4</sup> 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.</p>		<p>der Dienstleistungen auf maximal 75 % der Mehrwertabgaben beschränkt. Der Grund liegt darin, dass die Gemeinden auch im Falle von Quartierplanungen bzw. Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan dem Kanton einen Teil der Mehrwertabgabe abzugeben haben werden.</p>
	<p><b>§ 2a</b> Bodenpreise <sup>1</sup> Soweit beim Kanton vorhanden, publiziert er Bodenpreise für die Wohnbauzonen, die zur Ermittlung des Bodenmehrwerts verwendet werden können.</p> <p><sup>2</sup> Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten zu den vom Kanton publizierten Bodenpreisen.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p><b>§ 3</b> Ermittlung der Mehrwertabgabe</p>	<p><b>§ 3</b> Ermittlung des Bodenmehrwerts</p>	

Geltendes Recht	Änderung des Gesetzes über die Abgabe von Planungsmehrwerten	Kommentierungen
<p><sup>1</sup> Massgebend für die Höhe der Mehrwertabgabe ist der Bodenmehrwert. Dieser bemisst sich nach der Differenz der Verkehrswerte unmittelbar vor und nach Rechtskraft der die Abgabepflicht auslösenden Planung.</p> <p><sup>2</sup> Zeichnet sich im Planungsverfahren ab, dass eine Mehrwertabgabepflicht entstehen kann, so sorgt die Gemeinde dafür, dass im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Planung eine verbindliche Ermittlung des durch die Planung entstehenden Bodenmehrwerts und eine darauf basierende Berechnung der Bruttomehrwertabgabe pro m<sup>2</sup> Boden vorliegt.</p> <p><sup>3</sup> Die Ermittlung des Bodenmehrwerts darf eine verhältnismässige Pauschalierung über die gesamte Fläche des neu eingezonten Bodens enthalten.</p>	<p><sup>1</sup> Zeichnet sich im Planungsverfahren ab, dass eine Mehrwertabgabepflicht entstehen kann, so sorgt die Gemeinde dafür, dass im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Planung eine verbindliche Ermittlung des durch die Planung entstehenden Bodenmehrwerts und eine darauf basierende Berechnung der Bruttomehrwertabgabe pro m<sup>2</sup> Boden vorliegt.</p> <p><sup>2</sup> Die Ermittlung des Bodenmehrwerts infolge der Planungsmassnahmen gemäss §2 Abs. 1 darf eine verhältnismässige Pauschalierung über die gesamte Fläche des von den Planungsmassnahmen betroffenen Bodens enthalten.</p> <p><sup>3</sup> Der Bodenmehrwert bemisst sich:</p> <p>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;</p> <p>b. bei Aufzonungen, der Erhöhung der Nutzungsmöglichkeit sowie bei Quartierplanungen und bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichen Plan nach der Differenz zwischen den auf die maximale Nutzungsmöglichkeit bezogenen Bodenpreisen vor und nach dem Beschluss der die Abgabepflicht auslösenden Planung.</p>	<p>Absatz 1 entspricht wörtlich dem bisher Absatz 2 vom § 3 GAP. Aus gesetzessystematischen Gründen wird er neu als Absatz 1 aufgeführt. Die Gemeinden ermitteln also den Bodenmehrwert und die darauf basierende Bruttomehrwertabgabe. Ob sie sich dabei auf die vom Kanton publizierten Bodenpreise abstützen oder eigene Bodenpreisermittlungen vornehmen, ist ihrem Ermessen überlassen.</p> <p>Absatz 2 entspricht dem bisherigen § 3 Abs. 3 GAP. Da gemäss der vorgeschlagenen Revision des GAP künftig auch für Um- und Aufzonungen Mehrwertabgaben zu erheben sein werden, wird die Möglichkeit der verhältnismässigen Pauschalierung zur Ermittlung des Bodenmehrwerts auch auf diese beiden Sachverhalte erweitert. Um alle Sachverhalte zu erfassen, die zu Bodenmehrwerten führen können, wird diesbezüglich auf § 2 Abs. 1 des Gesetzes verwiesen.</p> <p>Bei Ein- und Umzonungen ist die Ermittlung des Bodenmehrwerts verhältnismässig einfach. Ergibt sich dieser doch aus der Differenz zwischen dem Wert vor der Ein- oder Umzonung und jenem danach. Die Ermittlung des Bodenmehrwerts, 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.</p>

<b>Geltendes Recht</b>	<b>Änderung des Gesetzes über die Abgabe von Planungsmehrwerten</b>	<b>Kommentierungen</b>
<p><sup>4</sup> 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 1998<sup>5)</sup> zeitgleich mit den Zonenvorschriften öffentlich aufgelegt.</p>	<p><sup>4</sup> Der ermittelte Bodenmehrwert wird vom Gemeinderat nach dem Planungsbeschluss der Einwohnergemeinde verfügt. Die gemeinderätliche Verfügung ist dem Regierungsrat zur Kenntnis zu bringen und wird</p> <p>a. im Falle von zonenrechtlichen Festsetzungen in Analogie zu § 31 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998<sup>6)</sup> zeitgleich mit den Zonenvorschriften öffentlich aufgelegt;</p> <p>b. bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan der Bauherrschaft eröffnet.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>

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

6) [SGS 400](#)

Geltendes Recht	Änderung des Gesetzes über die Abgabe von Planungsmehrwerten	Kommentierungen
<p><sup>5</sup> Innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen können die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Personen, die durch die Verfügung betroffen sind, gegen diese beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, nach den Regeln von § 96a des Gesetzes vom 19. Juni 1950<sup>7)</sup> über die Enteignung Beschwerde erheben. Das Gericht kann die Sistierung solcher Beschwerdeverfahren bis zur Rechtskraft des zugrunde liegenden Planungsbeschlusses anordnen.</p> <p><sup>6</sup> Bei der Berechnung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer ist die effektiv bezahlte Mehrwertabgabe vollumfänglich als Aufwendung in Abzug zu bringen.</p> <p><sup>7</sup> Führt die Einzonung von Landwirtschaftsland zu einem Bodenmehrwert, so wird der Wert des Landwirtschaftslands von der zuständigen Fachstelle des Kantons für die Ermittlung des Bodenmehrwerts festgestellt.</p>	<p><sup>5</sup> 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 1950<sup>8)</sup> Beschwerde erheben. Das Gericht kann die Sistierung solcher Beschwerdeverfahren bis zur Rechtskraft des zugrundeliegenden Planungsbeschlusses anordnen.</p>	<p>Gegenüber der bisherigen Version des GAP erhält auch der Kanton ausdrücklich die Möglichkeit, gegen verfügte Bodenmehrwerte Beschwerde erheben zu können. Der Grund liegt darin, dass der Kanton von der Bodenmehrwertschätzung ebenfalls betroffen ist, zumal ihm ein Teil der Mehrwert-abgaben 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 Bodenmehrwerte im Fall von Planungsmassnahmen, die einen Mehrwert schaffen, sicherstellen zu können. Deshalb erscheint es sachgerecht, dass der Kanton eben auch beschwerdeberechtigt ist, wenn die Bodenmehrwerte verfügt werden. Aus diesem Grund ist die Verfügung, mit der der ermittelte Planungsmehrwert vom Gemeinderat eröffnet wird, auch dem Regierungsrat zu Kenntnis zu bringen.</p>

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

8) [SGS 410](#)



Geltendes Recht	Änderung des Gesetzes über die Abgabe von Planungsmehrwerten	Kommentierungen
<p><sup>8</sup> Der Mehrwertausgleich für planerische Massnahmen, die Wald betreffen, richtet sich, soweit über dieses Gesetz hinausgehend, nach der Rodungsbewilligung<sup>9)</sup>.</p>		
<p><b>§ 4</b> Verfügung der Mehrwertabgabe</p> <p><sup>1</sup> Die aufgrund des Bodenmehrwerts 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><sup>2</sup> 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.</p> <p><sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe wird von der Standortgemeinde der Parzelle veranlagt und gegenüber der Grundeigentümerschaft verfügt, welche mehrwertrealisierend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. die Parzelle veräussert oder tauscht, oder</li> <li>b. daran ein Baurecht begründet, oder</li> <li>c. für diese eine Baubewilligung erlangt, sofern seit der Planung kein die Abgabepflicht auslösender Eigentumsübergang erfolgt ist.</li> </ul>	<p><sup>1</sup> Die aufgrund des Bodenmehrwerts individuell pro Parzelle zu berechnende Mehrwertabgabe wird erhoben, sobald</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. eine mehrwertrealisierende Veräusserung oder eine Baurechtsbegründung erfolgt;</li> <li>b. eine Baubewilligung rechtskräftig wird, mit welcher die planungsrechtlich festgesetzte Nutzungserhöhung auf der Parzelle teilweise oder ganz realisiert wird.</li> </ul> <p><sup>2</sup> 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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>

<sup>9)</sup> § 3 des kantonalen Waldgesetzes, GS 33.0486, [SGS 570](#).

Geltendes Recht	Änderung des Gesetzes über die Abgabe von Planungsmehrwerten	Kommentierungen
<p><sup>4</sup> 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 1950<sup>10)</sup> über die Enteignung angefochten werden.</p> <p><sup>5</sup> Die Mehrwertabgabebeforderungen entstehen im Zeitpunkt der mehrwertrealisierenden Veräusserung der Parzelle oder einer Baurechtsbegründung daran oder im Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung und sind innert 30 Tagen ab Zustellung der Veranlagungsverfügung zur Zahlung fällig. Nicht als Mehrwertabgabepflicht auslösende Veräusserung gelten die Tatbestände gemäss § 73 Abs. 1 des Gesetzes vom 7. Februar 1974<sup>11)</sup> über die Staats- und Gemeindesteuern, in denen die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben wird.</p>		
<p><b>§ 5</b> Verteilung und Verwendung der Erträge</p> <p><sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe steht zu 75 % dem Kanton und zu 25 % der Standortgemeinde des Bodens zu.</p>	<p><sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe steht:</p> <p>a. für neu eingezontes Land zu 75 % dem Kanton und zu 25 % der Standortgemeinde des Bodens zu;</p>	<p>Da neu auch Planungsmehrwerte aus Um- und Aufzonen der Mehrwertabgabepflicht unterliegen sollen, ist zu regeln, welches Gemeinwesen in welchem Umfang Anspruch auf die Mehrwertabgaben hat. Keine Änderung erfährt die Verteilung zwischen Kanton und der Standortgemeinde des Bodens bei Einzonen, wonach 75 % der Mehrwertabgabe dem Kanton und 25 % der Standortgemeinde des Bodens zufallen werden. Umgekehrt dazu sollen Mehrwertabgaben aus Auf- und Umzonen zu Dreivierteln bei den Gemeinden verbleiben und lediglich zu einem Viertel an den Kanton gehen.</p>

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

11) GS 25.427, [SGS 331](#)

Geltendes Recht	Änderung des Gesetzes über die Abgabe von Planungsmehrwerten	Kommentierungen
<p><sup>2</sup> Die Standortgemeinde überweist den Kantonsanteil der Mehrwertabgabe umgehend nach Eingang der Zahlung durch die Grundeigentümerschaft an den Kanton.</p> <p><sup>3</sup> 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<sup>12)</sup> oder für weitere Massnahmen der Raumplanung.</p>	<p>b. für Auf- und Umzonungen, im Falle von planungsrechtlich festgesetzten Nutzungserhöhungen sowie bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan zu 25 % dem Kanton und zu 75 % der Standortgemeinde des Bodens zu.</p> <p><sup>3</sup> Die Erträge des Kantons aus den Mehrwertabgaben werden eingesetzt:</p> <p>a. primär gemäss § 1 Abs. 3 sowie</p>	<p>Der Grund weshalb auch für Um- und Aufzonungen, inkl. Quartierplanungen, Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan und Nutzungserhöhungen dem Kanton ein Teil der dafür erhobenen Mehrwertabgaben abzugeben ist, hat mit dem Ausgleich zwischen Gemeinden, die für Auszonungen entschädigungspflichtig werden und solchen die durch Planungsmassnahmen Mehrwerte generieren, zu tun. Es geht also darum, dass mit dem an den Kanton abzutretenden Anteil der von den Gemeinden vereinnahmten Mehrwertabgaben primär ein gewisser finanzieller Ausgleich geschaffen werden kann, zwischen Gemeinden, die Mehrwertabgaben generieren, zu jenen, bei denen Planungsmassnahmen zu Eigentumsbeschränkungen führen und die dadurch entschädigungspflichtig werden. Mit diesem Modell, wird dem als Postulat überwiesenen parlamentarische Vorstoss von Markus Meier betreffend "Mehrwertabgaben (Abgeltung von Planungsmehrwerten): Ein von allen Mehrwertabgaben gesetzlich interkommunal einzusetzender Anteil ist unabdingbar" entsprochen.</p> <p>Die Verwendung der Mehrwertabgaben werden vom Kanton in erster Linie für Entschädigungen aus Auszonungen von überdimensionierten Bauzonen verwendet.</p>

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

Geltendes Recht	Änderung des Gesetzes über die Abgabe von Planungsmehrwerten	Kommentierungen
	<p>b. für die Finanzierung von Abbruchprämien für Bauten und Anlagen ausserhalb des Baugebiets gemäss dem Raumplanungsgesetz<sup>13)</sup> sowie für weitere gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung den Kantonen verpflichtend auferlegte Beitragszahlungen und sekundär</p> <p>c. für Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung gemäss § 106a der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984<sup>14)</sup> oder für weitere Massnahmen der Raumplanung sowie</p> <p>d. für die Aufwertung öffentlich zugänglicher Räume und Gebiete innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>

<sup>13)</sup> [Bundesgesetz über die Raumplanung: SR 700](#)

<sup>14)</sup> [SGS 100](#)

Geltendes Recht	Änderung des Gesetzes über die Abgabe von Planungsmehrwerten	Kommentierungen
<p><sup>4</sup> 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><sup>5</sup> Die Leistungen der Grundeigentümerschaft aus einem allfälligen verwaltungsrechtlichen Vertrag stehen der Standortgemeinde des Bodens zu 100 % zur Verwendung gemäss Vertrag zu.</p> <p><sup>6</sup> Die Erträge der Gemeinden sind gemäss den Vorgaben des Bundesrechts zu verwenden.</p>	<p><sup>4</sup> Die dem Kanton zustehende Mehrwertabgabe wird als Spezialfinanzierung geführt, der auch die Aufwendungen des Kantons im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe belastet werden.</p> <p><sup>5</sup> Der Regierungsrat regelt die Details zu Abs. 3.</p>	<p>Im bisherigen Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten ist vorgesehen, dass die dem Kanton zustehenden 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.</p> <p>Da bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan neu Mehrwertabgaben erhoben werden und mit der vorgesehenen Verteilung der Mehrwertabgaben zwischen Gemeinden und Kanton bei Um- und Aufzonungen, erübrigt sich die Regelung, die vorsieht, wem Infrastrukturbeiträge zustehen und wie sie zu verwenden sind. Die Mehrwertabgaben sind gemäss § 22 Abs. 2 lit. c. der Gemeinderechnungsverordnung (SGS 180.10) als Fonds zu führen. Damit fliessen die den Gemeinden zustehenden Einnahmen aus den Mehrwertabgaben in einen Mehrwertabgabefonds, den jede Gemeinde zu führen hat. Die Regelung betreffen die Verwendung der Infrastrukturbeiträge wird entsprechend gestrichen. Stattdessen wird hier geregelt, dass der Regierungsrat die Details von Absatz 3 in einer Verordnung zu regeln hat.</p> <p>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.</p>
	<p><b>§ 6</b> Publikation</p>	

Geltendes Recht	Änderung des Gesetzes über die Abgabe von Planungsmehrwerten	Kommentierungen
	<p><sup>1</sup> Die ermittelten, rechtskräftigen Bodenmehrwerte und die Mehrwertabgabepflicht können im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen erfasst werden.</p>	<p>Es wird erforderlich sein, zu kontrollieren und nachzuvollziehen, für welche Grundstücke Planungsanfallen 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.</p>
	<p><b>§ 7</b> Übergangsbestimmung zur Änderung vom xx [LRV 2022/§§§3514]</p> <p><sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> Die Verwendung bereits erhobener Infrastrukturbeiträge richtet sich nach dem vertraglich geregelten Verwendungszweck.</p>	<p>Da künftig gemäss dem Revisionsentwurf für alle Planungen nur noch Mehrwertabgaben erhoben werden, also auch für Quartierpläne und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan, 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.</p> <p>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.</p>
	<b>II.</b>	
	<i>Keine Fremdänderungen.</i>	
	<b>III.</b>	
	<i>Keine Fremdaufhebungen.</i>	

Geltendes Recht	Änderung des Gesetzes über die Abgabe von Planungsmehrwerten	Kommentierungen
	<p><b>IV.</b> Der Regierungsrat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Teilrevision fest.</p> <p>Liestal, Im Namen des Landrats der Präsident: Hartmann die Landschreiberin: Heer Dietrich</p>	