

Einwohnergemeinde Lyssach



Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) 2018

Der Gemeinderat von Lyssach,

gestützt auf

- Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700),
- Art. 142 Abs. 4 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.1),
- Art. 17 Abs. 4 des Organisationsreglements (OgR) vom 25. Mai 2011,

beschliesst:

I. Mehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonungen

Artikel 1¹

Gegenstand der
Abgabe

¹ Sofern ein Mehrwert anfällt, erhebt die Gemeinde von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe:

- a. bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung),
- b. bei der Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung),
- c. bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung).

² Bei Anpassungen von Bau- und Nutzungsvorschriften, wie Anpassungen bei den baupolizeilichen Massen oder der zulässigen Nutzung die für das ganze Gemeindegebiet gelten, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

³ Beträgt der Mehrwert bei Einzonungen weniger als Fr. 20'000.00, bei Auf- und Umzonungen weniger als Fr. 100'000.00, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

⁴ Soweit das vorliegende Reglement keine Regelung enthält, gelten Art. 142 ff. BauG sinngemäss.

¹ **Art. 1 Abs. 1** - Nach Art. 142 Abs. 3 BauG regeln die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement. Art. 142 ff. BauG stützen sich auf Art. 5 RPG und führen das Bundesrecht näher aus.

Art. 1 Abs. 4 - Das BauG regelt z.B. verbindlich die Bemessung, die Bestimmung, die Fälligkeit, das Verfahren zur Erhebung und den Verwendungszweck der Mehrwertabgabe.

Artikel 2²

Bemessung der
Abgabe

¹ Die Abgabesätze betragen

- a. bei Einzonungen: bei Fälligkeit der Abgabe während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 30 % des Mehrwerts,

ab dem sechsten bis zehnten Jahr ab Rechtskraft der Einzonung 40 % des Mehrwerts und

ab dem elften Jahr 50 % des Mehrwerts,
- b. bei Umzonungen: 25 % des Mehrwerts,
- c. bei Aufzonungen: 25 % des Mehrwerts.

² Die in Abs. 1 Bst. a vorgesehene Erhöhung des Abgabesatzes ist in der Abgabeverfügung statt nach 5 bzw. 10 Jahren ab Rechtskraft der Einzonung wie folgt festzulegen:

- a. 5 bzw. 10 Jahre ab der Rechtskraft der Überbauungsordnung, wenn eine solche für die Überbauung notwendig ist; wird auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet, läuft die Frist ab dem Datum des Verzichts;
- b. 5 bzw. 10 Jahre ab der Vollendung der Erschliessungsanlagen, falls deren Bau oder Ausbau noch notwendig ist und dieser nicht der Grundeigentümerschaft obliegt.

³ Die Bemessung der Abgabe richtet sich im Übrigen nach Art. 142b Abs. 1 und 2 BauG.

⁴ Der verfügte Abgabebetrag unterliegt dem Teuerungsausgleich nach Massgabe des Berner Baukostenindexes.

² **Art. 2 Abs. 1 Bst. a** - Vgl. Art. 1 Abs. 1 Bst. a MWAR sowie Art. 142a Abs. 1 BauG
Art. 2 Abs. 1 Bst. b & c - Vgl. Art. 1 Abs. 1 Bst. c MWAR sowie Art. 142a Abs. 2 BauG
Art. 2 Abs. 2 Bst. a - Vgl. Art. 93 Abs. 1 BauG
Art. 2 Abs. 2 Bst. a - Vgl. Art. 5 Abs. 2 Grundeigentümerbeitragsdekret (GBD)
Art. 2 Abs. 3 - Der Mehrwert berechnet sich aus dem Verkehrswert vor und demjenigen nach der planerischen Massnahme (Ein-, Um- oder Aufzonung). Zudem können sie nur gewährt werden, wenn der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin zusätzliche Leistungen erbringt.

Artikel 3³

Verfahren, Fälligkeit und Sicherung

¹ Das Verfahren, die Fälligkeit der Abgabe und deren Sicherung richten sich in allen Fällen nach Art. 142c bis 142e BauG.

² Wird die Fälligkeit oder die Höhe der fällig gewordenen Mehrwertabgabe bestritten, ist der fällig gewordene Betrag mit einer Verfügung festzustellen.

³ Im Verzugsfall sind jährliche Verzugszinsen in derjenigen Höhe geschuldet, wie sie auf Schulden für bernische Steuern zu leisten sind.

II. Vertragliche Mehrwertabgabe bei Materialabbau- und Deponiezon

Artikel 4

Materialabbau- und Deponiezon

¹ Wird Land einer Materialabbau- oder Deponiezone zugewiesen, so vereinbart die Gemeinde mit den Grundeigentümern vertraglich angemessene Geld- oder Sachleistungen (Art. 142a Abs. 3 des Baugesetzes).

² Die Modalitäten der Erbringung der Geld- und Sachleistungen sind im Vertrag zu regeln.

³ Sind Sachleistungen vorgesehen, so ist deren Wert im Vertrag festzulegen.

⁴ Der Gemeinderat kann das Vorgehen zum Vertragsabschluss in Richtlinien näher bestimmen.

³ **Art. 3 Abs. 1** - Art. 142c BauG sieht vor, dass die Mehrwertabgabe fällig wird, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (vgl. Art. 2 Abs. 2 BewD) oder durch Veräusserung realisiert wird. Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung wird die Abgabe anteilmässig fällig.

Die Mehrwertabgabe ist mit einem gesetzlichen Grundpfandrecht im Sinn von Artikel 109a Buchstabe e EG/ZGB gesichert.

Art. 3 Abs. 3 - Die Höhe der für Schulden auf bernische Steuern geltenden Verzugszinse werden jeweils publiziert unter:

https://www.fin.be.ch/fin/de/index/steuern/steuern_bezahlen/zinssaetze.html

III. Verwendung der Erträge

Artikel 5⁴

Verwendung der Erträge Die Erträge aus der Mehrwertabgabe dürfen für sämtliche in Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG vorgesehenen Zwecke verwendet werden.

Artikel 6⁵

Spezialfinanzierung Mehrwertabgaben ¹ Die Gemeinde führt eine Spezialfinanzierung im Sinn von Art. 86 ff. der Gemeindeverordnung.

² Die Spezialfinanzierung wird geäufnet durch sämtliche der Gemeinde zufallenden Erträge aus der Mehrwertabgabe gestützt auf dieses Reglement.

³ Über Entnahmen aus der Spezialfinanzierung entscheidet unabhängig von der Höhe der Gemeinderat.

⁴ Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein und wird nicht verzinst.

IV. Vollzugs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen

Artikel 7⁶

Vollzug ¹ Soweit das übergeordnete Recht und das vorliegende Reglement nichts Anderes bestimmen, obliegt der Vollzug dem Gemeinderat.

² Der Gemeinderat erlässt unter Vorbehalt von Abs. 3 die erforderlichen Verfügungen und erlässt, soweit für den Vollzug erforderlich, Richtlinien.

⁴ **Art. 5** - Nach Art. 5 Abs. 1ter RPG dürfen die Erträge aus der Mehrwertabgabe verwendet werden für:
- Entschädigungen aus materieller Enteignung
- Die Erfüllung der Planungsgrundsätze nach Art. 3 RPG, insbesondere
• Erhalt von Kulturland
• Förderung der Verfügbarkeit des Baulands.

⁵ **Art. 6 Abs. 2** - 10 Prozent der verfügbaren Mehrwertabgabe fallen an den Kanton (Art. 142 f. BauG). Dieser muss die Erträge ebenfalls für Zwecke nach 5 Abs. 1ter RPG verwenden.

⁶ **Art. 7 Abs. 1** - Damit richtet sich z.B. die Ausgabenkompetenz nach der Gemeindeordnung, resp. der Organisationsverordnung.

³ Der Gemeinderat erlässt die folgenden Verfügungen:⁷

- a. nach Rechtskraft der Planung die Abgabeverfügung;
- b. im Bestreitungsfall, die Feststellung der Fälligkeit;
- c. soweit angebracht, die Rechtsnachfolgeverfügung nach Art. 142 Abs. 2 BauG.

Artikel 8

Inkrafttreten

¹ Dieses Reglement tritt per 1. Januar 2018 in Kraft.

² Es hebt alle ihm widersprechenden Vorschriften, insbesondere die Richtlinie über die Mehrwertabschöpfung der Gemeinde Lyssach, beschlossen durch den Gemeinderat am 1. November 2004, auf.

So beraten und beschlossen durch den Gemeinderat am 6. November 2017.

GEMEINDERAT LYSSACH

Der Präsident

Der Sekretär

Sig. A. Eggimann

Sig. St. Flückiger

Andreas Eggimann

Stefan Flückiger

⁷ **Art. 7 Abs. 3** - Die Abgabeverfügung muss unter Vorbehalt der aufgelaufenen Teuerung in den Grundzügen dem Entwurf der Abgabeverfügung entsprechen (Art. 142d Abs. 3 BauG). Die Bauverwaltung soll die Abgabeverfügung i.d.R. spätestens innert dreier Monaten nach Rechtskraft der Planung erlassen.

Art. 7 Abs. 3 Bst. b - nach Art. 3 Abs. 2

Art. 7 Abs. 3 Bst. c - Nach Art. 142 Abs. 2 BauG haften auch Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger solidarisch für die zum Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs ausstehenden Mehrwertabgaben, welche ihnen von der Gemeinde mit Verfügung eröffnet werden. Sollen Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger für die Abgabe mithaftend, ist ihnen gegenüber eine entsprechende «Rechtsnachfolgeverfügung» zu erlassen. Diese kann unterbleiben, wenn der Pflichtige, die zum Zeitpunkt des Rechtsübergangs fällige Mehrwertabgabe leistet.

Auflagenzeugnis

In Anwendung von Art. 26 Organisationsreglement (OgR) vom 25. Mai 2011 der Gemeinde Lyssach hat der Gemeinderat das vorliegende Reglement an seiner Sitzung vom 6. November 2017 beschlossen und den Beschluss im amtlichen Anzeiger von Kirchberg und Umgebung vom 9. November 2017 publiziert. Die Inkraftsetzung per 1. Januar 2018 wurde gestützt auf Art. 45 der Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 der Gemeinde Lyssach im amtlichen Anzeiger von Kirchberg und Umgebung am 14. Dezember 2017 bekannt gegeben.

Innert 30 Tagen seit der Veröffentlichung des Beschlusses des Gemeinderates ist gegen das vorliegende Reglement weder das fakultative Referendum ergriffen noch eine Beschwerde eingereicht worden.

Lyssach, 16. Januar 2018

Der Sekretär

Sig. St. Flückiger

Stefan Flückiger

Anhang 1: BauG Art. 142 ff

Anhang 1 kommt lediglich orientierender Charakter zu.

Art. 142 Grundsatz

¹ Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe dieses Gesetzes und der von den Gemeinden erlassenen Bestimmungen eine Mehrwertabgabe. *

² Der Bund, der Kanton und die Gemeinden im Sinn von Artikel 2 GG sowie Dritte in Erfüllung von ihnen übertragenen öffentlich-rechtlichen Aufgaben sind nur abgabepflichtig für planungsbedingte Mehrwerte auf Grundstücken, die nicht unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen. *

³ Alle Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger haften solidarisch für die zum Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs ausstehenden Mehrwertabgaben, die ihnen von der Gemeinde mit Verfügung eröffnet werden. *

⁴ Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement. Soweit sie keine eigenen Bestimmungen erlassen, richtet sich die Erhebung von Mehrwertabgaben bei Einzonungen nach den Bestimmungen dieses Gesetzes, wobei die Mehrwertabgabe 20 Prozent des Mehrwerts beträgt. *

Art. 142a * Gegenstand

¹ Sofern ein Mehrwert anfällt, wird bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung) eine Mehrwertabgabe erhoben.

² Die Gemeinden können darüber hinaus bei der Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung) oder bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung) eine Mehrwertabgabe erheben.

³ Sie können bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vertraglich angemessene Geld- oder Sachleistungen vereinbaren. Erfolgt die Zuweisung durch Erlass einer kantonalen Überbauungsordnung (Art. 102), wird der betroffenen Gemeinde eine angemessene Frist für den Abschluss einer solchen Vereinbarung eingeräumt.

⁴ Beträgt der Mehrwert weniger als 20'000 Franken, wird keine Abgabe erhoben.

Art. 142b * Bemessung der Mehrwertabgabe

¹ Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen.

² Der bei einer Einzonung errechnete Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert zwei Jahren zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

³ Die Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen mindestens 20 Prozent und höchstens 50 Prozent des Mehrwerts.

⁴ Bei Um- und Aufzonungen beträgt die Mehrwertabgabe mindestens 20 Prozent und höchstens 40 Prozent des Mehrwerts.

Art. 142c * Fälligkeit

¹ Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) oder durch Veräusserung realisiert wird. Als Veräusserung gelten sinngemäss die in Artikel 130 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG)1) genannten Vorgänge.

² Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung des Landes wird die Abgabe anteilmässig fällig.

³ Die Grundbuchämter erstellen für jeden ihnen bekannten Tatbestand, der die Fälligkeit der Mehrwertabschöpfung auslöst, eine Meldung und stellen diese den Gemeinden in geeigneter Form zur Verfügung.

Art. 142d * Verfahren

¹ Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde verfügt.

² Die Gemeinde legt spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Planung, die den Mehrwert begründet, den Entwurf der Abgabeverfügung vor.

³ Sobald die Planung rechtskräftig wird, erlässt die Gemeinde die Abgabeverfügung, die unter Vorbehalt der aufgelaufenen Teuerung in den Grundzügen dem Entwurf der Abgabeverfügung entsprechen muss.

⁴ Vorbehalten bleiben vertragliche Vereinbarungen über Geld- oder Sachleistungen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen (Art. 142a Abs. 3).

Art. 142e * Gesetzliches Grundpfandrecht

¹ Zur Sicherung der Forderungen und Verzugszinsen aus der Erhebung der Mehrwertabgabe besteht zu Gunsten der Gemeinden ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinn von Artikel 109a Buchstabe e EG ZGB.

Art. 142f * Verteilung und Verwendung der Erträge

¹ Die Erträge der Mehrwertabgabe fallen zu 90 Prozent der für die Planung verantwortlichen Gemeinde und zu 10 Prozent dem Kanton zu.

² Die Erträge sind nach Massgabe des Bundesrechts (Art. 5 Abs. 1ter RPG) zu verwenden.

³ Kanton und Gemeinden schaffen entsprechende Spezialfinanzierungen.

Anhang 2: Steuergesetz (StG) vom 21.05.2000 (Stand 01.01.2017)

Anhang 2 kommt lediglich orientierender Charakter zu.

Art. 130 Veräußerung

¹ Als Veräußerung gelten insbesondere Verkauf, Tausch, Enteignung, Einbringen in eine Gesellschaft oder Genossenschaft, Übertragung von Grundstücken durch eine Gesellschaft oder Genossenschaft auf Inhaberinnen oder Inhaber von Beteiligungsrechten, Auflösung einer Personengesamtheit, Beteiligung von Miterben am Gewinn auf einem landwirtschaftlichen Grundstück (Art. 619 ZGB^[33] in Verbindung mit Art. 28 bis 35 des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht [BGBB]^[34]) oder auf öffentlichem Recht beruhende Beteiligung an einem Grundstücksgewinn.

² Der Veräußerung gleichgestellt sind

- a Rechtsgeschäfte, die bezüglich der Verfügungsgewalt über Grundstücke wirtschaftlich wie Veräußerungen wirken, wie die Veräußerung der Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft oder -genossenschaft und die entgeltliche Übertragung eines Kaufsrechtes an einem Grundstück,
- b die Belastung von Grundstücken oder Wasserkräften mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, sofern sie auf unbeschränkte Dauer eingeräumt werden.