

Rüdtligen-Alchenflüh:

Saheim ar Aemme



**Reglement über
die Mehrwertabgabe (MWAR)**

2020

Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR)

Die Gemeindeversammlung Rüdtligen-Alchenflüh, 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. 38 des Organisationsreglements (OgR) vom 9. Januar 2002,

beschliesst:

Alle Personenbezeichnungen gelten in gleicher Weise für weibliche und männliche Personen

I Mehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonungen

Art. 1 Gegenstand der Mehrwertabgabe

¹ Sofern ein Mehrwert anfällt, erhebt die Gemeinde von den 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).

Kommentar:

Nach Art. 142 Abs. 4 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.

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 planungsbedingte Mehrwert bei Einzonungen weniger als CHF 20'000, wird keine Mehrwertabgabe erhoben (Freigrenze nach Art. 142a Abs. 4 BauG).

⁴ Bei Umzonungen und Aufzonungen wird die Mehrwertabgabe auf dem den Freibetrag von CHF 100'000.– übersteigenden planungsbedingten Mehrwert erhoben.

Art. 2 Bemessung der Mehrwertabgabe

¹ Die Abgabesätze betragen

- | | |
|--|--|
| a. bei Einzonungen: bei Fälligkeit der Mehrwertabgabe 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, | Vgl. Art. 1 Abs. 1 Bst. a MWAR sowie Art. 142a Abs. 1 BauG |
| b. bei Umzonungen: 25 % des Mehrwerts, | Vgl. Art. 1 Abs. 1 Bst. b MWAR sowie Art. 142a Abs. 2 BauG |
| c. bei Aufzonungen: 25 % des Mehrwerts. | Vgl. Art. 1 Abs. 1 Bst. c MWAR sowie Art. 142a Abs. 2 BauG |

² Die in Abs. 1 Bst. a vorgesehene Erhöhung des Mehrwertabgabesatzes 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; | Vgl. Art. 93 Abs. 1 BauG |
| b. 5 bzw. 10 Jahre ab der Vollendung der Erschliessungsanlagen, falls deren Bau oder Ausbau noch notwendig ist und dieser nicht der Grundeigentümerschaft obliegt. | Vgl. Art. 5 Abs. 2 Grundeigentümerbeitragsdekret (GBD) |

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

Der Mehrwert berechnet sich aus dem Verkehrswert vor und demjenigen nach der planerischen Massnahme (Ein-, Um- oder Aufzonung).

⁴ Der verfügte Mehrwertabgabebetrag unterliegt dem Teuerungsausgleich nach Massgabe des kantonalen Rechts.

Gemäss Art. 142d Abs. 3a BauG unterliegt die Mehrwertabgabe bis zu ihrer Fälligkeit der Teuerung die aufgrund des Landesindex der Konsumentenpreis bestimmt wird.

Art. 3 Verfahren, Fälligkeit und Sicherung

¹ Das Verfahren und die Sicherung der Mehrwertabgabe richten sich nach Art. 142d und 142e BauG.

² Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe tritt ein:

- a) bei Einzonungen: mit der Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) oder der Veräusserung (Art. 130 StG analog),
- b) bei Umzonungen und Aufzonungen: mit der Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD),

³ Wird die Fälligkeit oder die Höhe der fällig gewordenen Mehrwertabgabe bestritten, ist der fällig gewordene Betrag mit einer Verfügung festzustellen.

⁴ Im Verzugsfall sind jährliche Verzugszinsen in derjenigen Höhe geschuldet, wie sie auf Schulden für bernische Steuern zu leisten sind.

Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung wird die Mehrwertabgabe anteilmässig fällig (vgl. Art. 142 Abs. 2 BauG).

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

Die Höhe der für Schulden auf bernische Steuern geltenden Verzugszinse werden jeweils publiziert unter:

https://www.sv.fin.be.ch/sv_fin/de/index/navi/index/steuern_bezahlen/zinsen.html

II. Verwendung der Erträge

Art. 4 Verwendung der Erträge

Die Erträge aus der Mehrwertabgabe sind für die in Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG vorgesehenen Zwecke zu verwenden.

Nach Art. 5 Abs. 1^{ter} 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.

Art. 5 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.

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

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

III. Vollzugs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 6 Vollzug

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

Damit richtet sich z.B. die Ausgabenkompetenz nach dem Organisationsreglement (OgR).

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

³ Das Ressort Bau und Planung bzw. die Bauverwaltung erlässt die folgenden Verfügungen:

a) nach Rechtskraft der Planung die Abgabeverfügung;

Die Bauverwaltung soll die Abgabeverfügung i.d.R. spätestens innert dreier Monaten nach Rechtskraft der Planung erlassen.

b) im Bestreitungsfall die Feststellung der Fälligkeit;

Gemäss Art. 3 Abs. 3 MWAR.

c) soweit angebracht, die Rechtsnachfolgeverfügung nach Art. 142 Abs. 3 BauG.

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

Art. 7 Inkrafttreten

¹ Dieses Reglement tritt rückwirkend auf den 1. Januar 2020 in Kraft.

² Es hebt das Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) 2017 vom 7. Dezember 2017 auf.

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 nach Massgabe des Bundesrechts (Art. 5 RPG) und der Bestimmungen dieses Gesetzes in einem Reglement.

⁵ Die Gemeinden, die kein Reglement erlassen haben, erheben nach den Bestimmungen dieses Gesetzes bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 20 Prozent des planungsbedingten Mehrwerts.

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 planungsbedingte Mehrwert bei einer Einzonung weniger als 20'000 Franken, wird keine Mehrwertabgabe erhoben (Freigrenze).

⁵ Soweit die Gemeinden im Reglement nichts anderes regeln, gilt Absatz 4 für planungsbedingte Mehrwerte bei Umzonungen und Aufzonungen.

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 planungsbedingten Mehrwerts.

⁴ Bei Umzonungen und Aufzonungen regeln die Gemeinden die Höhe der Mehrwertabgabe im Reglement.

⁵ Bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen regeln die Gemeinden im Rahmen der vertraglichen Vereinbarung den angemessenen Ausgleich von Planungsvorteilen.

Art. 142c Fälligkeit

¹ Die Mehrwertabgabe bei Einzonungen 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) genannten Vorgänge.

^{1a} Bei Umzonungen und Aufzonungen gilt Absatz 1, soweit die Gemeinden im Reglement die Fälligkeit nicht abweichend regeln.

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

³ Die Grundbuchämter erstellen für jeden ihnen bekannten Tatbestand, der die Fälligkeit der Mehrwertabgabe 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 informiert die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der mehrwertbegründenden Planung über die zu erwartende Mehrwertabgabe.

³ Sobald die Planung rechtskräftig wird, erlässt die Gemeinde die Verfügung über die Mehrwertabgabe.

^{3a} Die Mehrwertabgabe unterliegt bis zu ihrer Fälligkeit der Teuerung, die aufgrund des Landesindex der Konsumentenpreise bestimmt wird.

⁴ Vertragliche Vereinbarungen über Geld- oder Sachleistungen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen (Art. 142a Abs. 3) sind vor der Beschlussfassung über die mehrwertbegründende Planung abzuschliessen.

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 d1 EG ZGB.

² Die Forderung und das Pfandrecht entstehen mit Rechtskraft der mehrwertbegründenden Planung.

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

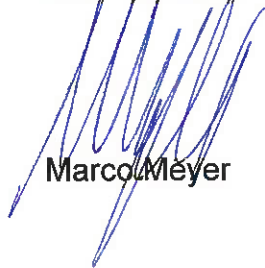
- a Rechtsgeschäfte, die bezüglich der Verfügungsgewalt über Grundstücke wirtschaftlich wie Veräusserungen wirken, wie die Veräusserung der Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft oder -genossenschaft und die entgeltliche Übertragung eines Kaufsrechtes an einem Grundstück,
- b die Belastung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

Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Rütligen-Alchenflüh haben das Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) an der Gemeindeversammlung vom 2. September 2020 genehmigt.

Alchenflüh, 5. Oktober 2020

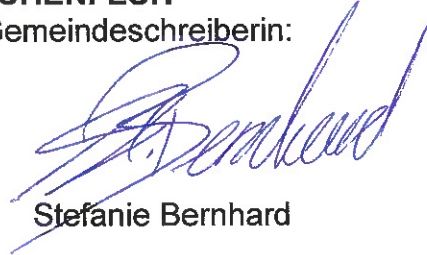
**NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
RÜDTLIGEN-ALCHENFLÜH**

Der Präsident:



Marco Meyer

Die Gemeindeschreiberin:



Stefanie Bernhard

Auflagezeugnis

Die Gemeindeschreiberin hat dieses Reglement dreissig Tage vor der beschlussfassenden Versammlung in der Gemeindeschreiberei öffentlich aufgelegt. Er gab die Auflage in den amtlichen Anzeigern Nrn. 31 und 32, vom 31. Juli und 6. August 2020 bekannt.

Die Gemeindeschreiberin:



Stefanie Bernhard