

Überparteiliches Komitee «Für den fairen Kompromiss bei der Mehrwertabgabe»

www.mehrwertabgabe-ja.ch – www.facebook.com/mehrwertabgabeJA

Um was geht es?

Gemäss der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Teilrevision des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG) müssen die konkretisierten Bestimmungen zur Mehrwertabgabe (Art. 5 Abs. 1bis – 1sexies 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.

Mit dem «Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten» setzt der Kanton Basel-Landschaft diese Teilrevision nun auf kantonaler Ebene um. Der Landrat hat die Vorlage am 27. September 2018 mit 51:34 Stimmen angenommen. Da das Vierfünftelmehr nicht erreicht wurde, kommt die Vorlage am 10. Februar 2019 vors Volk.

Das Gesetz sieht im Wesentlichen vor:

- dass die Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen auf dem bundesrechtlichen Minimum von 20 Prozent zu liegen kommt;
- dass keine Mehrwertabgabe bei Auf-/Umzonungen erhoben werden kann;
- dass die Baselbieter Gemeinden endlich die rechtliche Legitimation erhalten, bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan mit der betroffenen Grundeigentümerschaft einen Infrastrukturbeitrag vereinbaren zu können;
- dass die Baselbieter Gemeinden insgesamt ein Instrument erhalten, mit dem Sie situativ und ohne Maximalbeschränkung mit Investoren verhandeln können.

Darum JA am 10. Februar 2019:

- Die Mehrwertabgabe für Neueinzonungen kommt auf dem bundesrechtlichen Minimum von 20 Prozent zu liegen und wird nicht weiter verschärft.
- Die Mehrwertabgabe mit dem Minimum von 20 Prozent ist ein Standortvorteil für den Kanton Basel-Landschaft und wirkt sich nicht investitionshemmend aus.
- Die Attraktivität unseres Kantons als Wohn- und Arbeitsort wird für Private (Hauseigentümer und Mieter) und Firmen verbessert.
- Ohne die zwingende Mehrwertabgabe bei Auf-/Umzonungen fallen bei Projektrealisierungen keine zusätzlichen Abgaben an. Damit wird auch eine räumliche Verdichtung nach innen – wie von der kantonalen Raumplanung gefordert – leichter umsetzbar.
- Die Gemeinden erhalten mit der gesetzlichen Legitimation ein Instrument, mit dem Sie vertragliche Lösungen mit Investoren eingehen können. Zuvor erfolgte dies ohne gesetzliche Grundlage.
- Die bundesrechtlichen Vorgaben werden fristgerecht umgesetzt und ein Einzonungsstopp abgewendet.

Weshalb ein fairer und effektiver Landrats-Kompromiss?

- **Fair**, weil die Mehrwertabgabe dort greift, wo substantiell Mehrwert entsteht – bei Einzonungen;
- **Fair**, weil Wohneigentümer bei Auf-/Umzonungen nicht zusätzlich belastet werden;
- **Effektiv**, weil die von der eidgenössischen Raumplanung geforderte Verdichtung nach innen nur mit einem Verzicht auf die Mehrwertabgabe bei Auf-/Umzonungen wirklich greift. Ansonsten würden bei Projektrealisierungen zusätzliche Abgaben anfallen;
- **Effektiv**, weil unsere Baselbieter Gemeinden damit endlich die rechtliche Legitimation erhalten, bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan mit der betroffenen Grundeigentümerschaft einen Infrastrukturbeitrag vereinbaren zu können;
- **Kompromiss**, weil die Gemeinden ein Instrument erhalten, mit dem Sie situativ und ohne Maximalbeschränkung mit Investoren verhandeln können.

Was passiert bei einem Nein?

Es droht:

- 1. Der Einzonungsstopp:** Bauvorhaben können nicht realisiert werden.
Denn das Raumplanungsgesetz des Bundes verlangt, dass die Kantone den Vorteilsausgleich (Planungsmehrwerte) bis 1. Mai 2019 gesetzlich regeln.
- 2. Eine höhere Abgabe bei Neueinzonungen:** Es gab bereits bei der Ausarbeitung der Gesetzesvorlage Bestrebungen, die Mehrwertabgabe höher als der bundesrechtliche Minimalwert von 20 Prozent festzulegen.
- 3. Die Einführung einer zwingenden Mehrwertabgabe auf Auf-/Umzonungen.**

Diese führt zu:

- deutlichen Mehrkosten für Hauseigentümer;
- einer zusätzlichen Abgabe neben der bereits zu entrichtenden Grundstückgewinnsteuer, der Handänderungssteuer und weiteren Gebühren;
- einer Verteuerung der Bodenpreise;
- einer Verteuerung der Baukosten und folgedessen auch der Mieten;
- einer Ungerechtigkeit, da in vielen Fällen kein effektiver Mehrwert gegeben ist, respektive die resultierende Mehrnutzung (Nutzungsziffer) gar nicht realisierbar ist;
- einer erschwerten oder sogar blockierten Siedlungsentwicklung nach innen.
Wohl nicht zuletzt deshalb hat der Bundesgesetzgeber die Auf-/Umzonungen ausdrücklich nicht geregelt.

Fazit:

Ein JA ermöglicht den Gemeinden, eine Verdichtung nach innen zu realisieren und mit der betroffenen Grundeigentümerschaft Investoren einen Infrastrukturbeitrag zu vereinbaren.

Ein JA verhindert

- den Einzonungsstopp;
- dass bei Neueinzonungen die vorgesehene Mehrwertabgabe von 20 Prozent angehoben wird;
- dass bei Auf-/Umzonungen
 - zusätzlich zu den bestehenden Abgaben und Steuern auch noch eine Mehrwertabgabe bezahlt werden muss, welche die Abgaben zum Teil fast verdoppeln könnte;
 - deutlich höhere Bodenpreise, Baukosten und Mieten anfallen;
- insgesamt höhere Mehrkosten für alle: Hauseigentümer, Mieter, Firmen und Private.

10. Februar 2019

✓ **Fair**

✓ **Effektiv**

✓ **Pragmatisch**

J A

zur

Mehrwertabgabe

www.mehrwertabgabe-ja.ch

Überparteiliches Komitee «Für den fairen Kompromiss bei der Mehrwertabgabe», Postfach 633, 4410 Liestal