



# **Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR)**

der

Einwohnergemeinde Frutigen

vom 07.06.2018

## Der Gemeinderat beschliesst gestützt auf Art. 142 Abs. 4 BauG<sup>1</sup> und Art. 52 Abs. 1 Bst. a GO<sup>2</sup>

### A Allgemeines

#### Art. 1

##### 1 Gegenstand der Abgabe

- <sup>1</sup> Sofern ein Mehrwert anfällt, erhebt die Gemeinde von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe:
- bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung),
  - bei der Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung),
  - bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung).

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Beträgt der Mehrwert bei Einzonungen weniger als die Freigrenze nach Art. 142a Abs. 4 BauG, so wird keine Abgabe erhoben.

<sup>4</sup> Bei Um- und Aufzonungen untersteht nur der CHF 50'000 übersteigende Planungsmehrwert der Abgabepflicht.

<sup>5</sup> Soweit das vorliegende Reglement keine Regelung enthält, gelten Artikel 142 ff. BauG sinngemäss.

- Das BauG regelt z.B. verbindlich:
- wie der Mehrwert bemessen wird (Differenz zwischen Verkehrswert mit und ohne Planänderung); Art. 142b Abs. 1 und 2 BauG,
  - der Mehrwert ist nach anerkannter Methode zu bestimmen (dabei wird z.B. berücksichtigt, dass ein Grundstück bereits ganz oder teilweise überbaut ist),
  - keine Abgabe erhoben wird, wenn der Mehrwert bei Einzonungen weniger als CHF 20'000 beträgt (Freigrenze nach Art 142a Abs. 4 BauG),
  - bei Um- und Aufzonungen gilt der Freibetrag, dabei entfällt eine Freigrenze.
  - die Fälligkeit der Mehrwertabgabe
  - das Verfahren zur Erhebung der Mehrwertabgabe
  - den Verwendungszweck

<sup>1</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985; BSG 721.0.  
<sup>2</sup> Gemeindeordnung vom 7. Dezember 2012.

## Art. 2

### 2 Höhe der Abgabe

- <sup>1</sup> Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt:
- a. bei Einzonungen (Art. 1 Abs. 1 Bst. a hiervor und Art. 142a Abs. 1 BauG): 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 35 % des Mehrwerts und ab dem elften Jahr 40 % des Mehrwerts,
  - b. bei Umzonungen (Art. 1 Abs. 1 Bst. b hiervor und Art. 142a Abs. 2 des Baugesetzes) und Aufzonungen (Art. 1 Abs. 1 Bst. c hiervor und Art. 142a Abs. 2 des Baugesetzes): 30 % des Mehrwerts.

<sup>2</sup> Die in Abs. 1 Bst. a vorgesehene Erhöhung des Abgabesatzes ist in der Abgabeverfügung statt ab Rechtskraft der Einzonung wie folgt festzulegen:

- a. ab der Rechtskraft der Überbauungsordnung, wenn eine solche für die Überbauung notwendig ist; wird nach Art. 93 Abs. 1 BauG auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet, läuft die Frist ab dem Datum des Verzichts;
- b. ab der Vollendung der Erschliessungsanlagen (Art. 5 Abs. 2 GBD<sup>3</sup>), falls deren Bau oder Ausbau noch notwendig ist und dieser nicht der Grundeigentümerschaft obliegt.

Hinweis: Diese Bestimmung ist bei einer Staffelung wie in Abs. 1 vorgesehen nötig, weil es in den Fällen wo zuerst noch eine ÜO erlassen oder eine Erschliessungsanlage erstellt werden muss gegenüber dem Grundeigentümer unfair wäre, die Frist zur Realisierung einer Überbauung bereits laufen zu lassen.

### 3. Bemessung der Abgabe und Kostentragung

<sup>1</sup> Der Planungsmehrwert ist nach anerkannten Methoden zu bestimmen.

Art. 142b BauG

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

<sup>2</sup> Die Kosten für die Bestimmung des Planungsmehrwerts trägt die Gemeinde.

In Betracht fallen dabei insbesondere die Kosten für eine Schätzung des Planungsmehrwerts durch einen ausgewiesenen Experten oder die Aufwände für die Erarbeitung der Verfügung.

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

<sup>4</sup> Der verfügte Abgabebetrag unterliegt dem Teuerungsausgleich nach Massgabe des Berner Baukostenindex.

<sup>3</sup>

Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985; BSG 732.123.44.

## Art. 4

### 4 Verfahren, Fälligkeit und Sicherung

<sup>1</sup> Das Verfahren, die Fälligkeit der Abgabe und deren Sicherung richten sich in allen Fällen nach Art. 142c-142e des Baugesetzes.

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

<sup>3</sup> Im Verzugsfall sind jährliche Verzugszinsen gemäss Gebührenreglement der Einwohnergemeinde Frutigen geschuldet.

Art. 142c BauG sieht vor, dass die Mehrwertabgabe fällig wird, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (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 Art. 109a Buchstabe e EGZZGB gesichert.

## B Vertragliche Mehrwertabgabe bei Materialabbau- und Deponiezonen

### Art. 5

### 5 Materialabbau und Deponiezonen

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

<sup>2</sup> Die Modalitäten der Erbringung der Geld- und Sachleistungen sind im Vertrag zu regeln.

<sup>3</sup> Sind Sachleistungen vorgesehen, so ist deren Wert im Vertrag festzulegen.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann das Vorgehen zum Vertragsabschluss in Richtlinien näher bestimmen.

Allfällige Richtlinien zeigen u.a. das Vorgehen zum Abschluss des Vertrags auf und stellen insbesondere eine rechtsgleiche Behandlung sicher.

## C Verwendung der Erträge

### Art. 6

#### 6 Verwendung der Erträge

Die Erträge aus der Mehrwertabgabe dürfen für sämtliche in Art. 5 Abs. 1<sup>ter</sup> RPG vorgesehenen Zwecke verwendet werden.

Nach Art. 5 Abs. 1<sup>ter</sup> RPG dürfen die Erträge aus der Mehrwertabgabe verwendet werden für:

- Entschädigungen aus materieller Enteignung
- Zur Erfüllung der Planungsgrundsätze nach Art. 3 RPG, insbesondere
  - Erhalt von Kulturland
  - Förderung der Verfügbarkeit des Baulands.

### Art. 7

#### 7 Spezialfinanzierung

<sup>1</sup> Die Gemeinde führt eine Spezialfinanzierung im Sinn von Art. 86 ff. GV<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> Die Spezialfinanzierung wird geäufnet durch sämtliche Erträge in Form von Geldleistungen aus der Mehrwertabgabe, die der Gemeinde zufallen.

10 Prozent der verfügbaren Mehrwertabgaben fallen an den Kanton (Art. 142 f BauG). Dieser muss die Erträge ebenfalls für Zwecke nach 5 Abs. 1<sup>ter</sup> RPG verwenden.

<sup>3</sup> Über Entnahmen aus der Spezialfinanzierung entscheidet unabhängig von der Höhe der Gemeinderat.

<sup>4</sup> Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein.

## D Vollzugs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen

### Art. 8

#### 8 Vollzug

Soweit das übergeordnete Recht und das vorliegende Reglement nichts anderes bestimmen, obliegt der Vollzug und der Erlass der erforderlichen Verfügungen dem Gemeinderat.

Damit richtet sich z.B. die Ausgabenkompetenz nach der Gemeindeordnung, resp. der Organisationsverordnung.

<sup>4</sup> Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV; BSG 170.111).

## Art. 9

### 9 Übergangsbestimmungen

Art. 3 des Reglements für die Spezialfinanzierung Unterhalt von Liegenschaften des Verwaltungsvermögens und Baulanderschliessungen wird wie folgt geändert:

Hinweis Art. 63 Baureglement wird im Laufe der Ortsplanungsrevision aufgehoben.

Die Spezialfinanzierung wird geäufnet mit realisierten Buchgewinnen aus Verkäufen von Gemeindeliegenschaften des Finanz- und Verwaltungsvermögens sowie mit Einnahmen aus Mehrwertabschöpfungsverträgen aufgrund von Planungen, die vor dem 1. April 2017 öffentlich aufgelegt wurden. Der Gemeinderat beschliesst auf Antrag der Finanzkommission eine entsprechende Aeufnung.

Mit der Anpassung des Reglements für die Spezialfinanzierung Unterhalt von Liegenschaften des Verwaltungsvermögens und Baulanderschliessungen wird sichergestellt, dass diese Spezialfinanzierung wie am 2.2.2017 vom Gemeinderat, im Zusammenhang mit der Einführung der HRM2-Bestimmungen aufgehoben werden kann, sobald der Bestand der Spezialfinanzierung leer ist.

## Art. 10

### 8 Inkrafttreten

Der Gemeinderat legt das Inkrafttreten dieses Reglements durch Beschluss fest.

Der Gemeinderat macht den Zeitpunkt des Inkrafttretens vorgängig bekannt (Art. 45 GV)

## Genehmigung

Das vorliegende Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) wurde an der Gemeinderatssitzung vom 07. Juni 2018 genehmigt.

NAMENS DES GEMEINDERATES FRUTIGEN

Der Gemeinderatspräsident: Der Gemeindeschreiber

Hans Schmid

Peter Grossen



## Auflagezeugnis

Der Gemeinderat Frutigen hat am 07. Juni 2018 das vorliegende Reglement unter Vorbehalt des fakultativen Referendums genehmigt. Gemäss Art. 41, Abs. 2 der Gemeindeordnung wurde der Gemeinderatsbeschluss im Frutiger Anzeiger vom 17. Juli 2018 publiziert unter Hinweis auf Art. 41, Abs. 1 der Gemeindeordnung, wonach 5 % der Stimmberechtigten innert 60 Tagen seit Veröffentlichung des Beschlusses des Gemeinderates durch Unterzeichnung des entsprechenden Begehrens verlangen können, dass das entsprechende Reglement der Gemeindeversammlung unterbreitet wird.

Der unterzeichnende Gemeindeschreiber bescheinigt hiermit, dass die Referendumsfrist unbenutzt abgelaufen ist.

Im Frutiger Anzeiger vom 09. Oktober 2018 wurde die Inkraftsetzung des Reglementes per 01. Dezember 2018 publiziert

Frutigen, 09. Oktober 2018

Der Gemeindeschreiber:

Peter Grossen

## Anhang 1: Relevante Artikel Raumplanungsgesetz (RPG)

### Art. 5 RPG (Mehrwertabgabe und materielle Enteignung)

#### - Art. 5 Ausgleich und Entschädigung

<sup>1</sup> Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.

<sup>1bis</sup> Planungsvorteile werden mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen. 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.<sup>1</sup>

<sup>1ter</sup> Der Ertrag wird für Massnahmen nach Absatz 2 oder für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3, insbesondere Absätze 2 Buchstabe a und 3 Buchstabe a<sup>bis</sup>, verwendet.<sup>2</sup>

<sup>1quater</sup> Für die Bemessung der Abgabe ist der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil um den Betrag zu kürzen, welcher innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.<sup>3</sup>

<sup>1quinquies</sup> Das kantonale Recht kann von der Erhebung der Abgabe absehen, wenn:

- a. ein Gemeinwesen abgabepflichtig wäre; oder
- b. der voraussichtliche Abgabbeertrag in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht.<sup>4</sup>

<sup>1sexies</sup> Die bezahlte Abgabe ist bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug zu bringen.<sup>5</sup>

<sup>2</sup> Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, so wird voll entschädigt.

<sup>3</sup> Die Kantone können vorschreiben, dass die Auszahlung von Entschädigungen bei Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken ist.

## Art. 3 RPG Planungsgrundsätze (dafür können die Mittel der Abgabe eingesetzt werden)

### - Art. 3 Planungsgrundsätze

<sup>1</sup> Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden achten auf die nachstehenden Grundsätze.

<sup>2</sup> Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen:

- a.<sup>1</sup> der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfelder, erhalten bleiben;
- b. Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen;
- c. See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden;
- d. naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben;
- e. die Wälder ihre Funktionen erfüllen können.

<sup>3</sup> Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:

- a.<sup>2</sup> Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;
- a<sup>bis</sup>.<sup>3</sup> Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;
- b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;
- c. Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;
- d. günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;
- e. Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

<sup>4</sup> Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen:

- a. regionale Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichheiten abgebaut werden;
- b. Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein;
- c. nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden.

Anhang 2: Steuergesetz.

Art. 130 StG (dem Verkauf, d.h. der Veräußerung nach Art. 142c Abs. 1 BauG eines Grundstücks gleichgestellte Geschäfte)

**Art. 130 Veräußerung**

<sup>1</sup> 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<sup>[33]</sup> in Verbindung mit Art. 28 bis 35 des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht [BGBB]<sup>[34]</sup>) oder auf öffentlichem Recht beruhende Beteiligung an einem Grundstücksgewinn.

<sup>2</sup> 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.