

Dezember 2019

Landeigentümer werden jetzt mit Mehr- und Minderwerten durch öffentliche Raumplanung konfrontiert.

Was war das früher für ein Segen für Landeigentümer! Die Umzonung von Grundstücken der Landwirtschaft in Bauland, zum Beispiel, machte manch einen Bauern schlagartig zum Millionär.

Diese Kolumne berichtet darüber, wie Ein- und Umzonungen von Grundstücken belastet werden und in der Folge zu noch höheren Landpreisen führen wird.

Grundstückspreise machten früher Kapriolen wenn Bauernland durch Gemeinde-Beschluss in gutes Bauland umgewandelt wurde. Eine solche Einzonung vervielfachte den Wert eines Grundstücks gut und gerne um den Faktor 10 bis 100. Es war für die Landeigentümer wie Weihnachten: Aus 5 Franken wurden so bis zu 500 Franken pro m². Aber das war einmal! Denn durch die Annahme der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) im Mai 2014 wurde die Rolle der Siedlungsentwicklung präzisiert, mehr zentralisiert und der Einfluss des Bundes dadurch verstärkt. Die Kantone und Gemeinden hingegen wurden bezüglich Raumplanung zurückgebunden.

Neben dem Ziel die sogenannte Zersiedelung einzudämmen, durch Verkleinerung der Bauzonen auf Gemeindeebene und dem Favorisieren verdichteter Bauweisen, wird im RPG von den Kantonen ein Verfahren gefordert, welches Abgaben in Fall von Mehrwerten durch Schaffung neuer Bauzonen verbindlich regelt. Bei Umzonungen innerhalb bestehender Bauzonen, die zu Mehrwerten führen, ist die Umsetzung fakultativ. Auch die Höhe der Abgaben ist, bis auf die gesetzliche Bandbreite von 20%-50% des kalkulatorischen Mehrwerts, nur bei neuen Bauzonen, freigestellt. Was der kalkulatorische Mehrwert sein soll ist nicht festgelegt und es wird in einigen Fällen wohl zu Anfechtungen kommen.

Aber wie wird dies in den Kantonen umgesetzt und wie hoch sollen die Abgaben sein? Die Kantone hätten bis Mai 2019 die Mehrwertabgabe per Gesetz festzulegen sollen, was vielen Kantonen jedoch nicht gelang und vom Bund prompt ein Verbot von Zonenänderungen aufgebracht bekamen. Typisch schweizerisch führten die Rahmenvorgaben des Bundes dazu, dass die Frage ob, an wen und wieviel des Mehrwerts abzugeben seien, den souveränen Kantonen und Gemeinden überlassen wurde. Als Auswirkung davon wird jeder Kanton und jede Gemeinde in weiten Teilen ganz eigene Regelungen gebären.

Hinsichtlich Mehr- und Minderwertkompensation ist noch lange nicht alles in trockenen Tüchern. Laufende Vorgänge weisen darauf hin, dass sich Abgaben im Bereich von 20-40% des kalkulatorischen Mehrwerts bewegen werden, und dass die meisten Kantone und Gemeinden auch bei Umzonungen die an sich fakultativen Abgaben zur Regel machen werden. Sogar bei Besserstellung in Gestaltungsplänen werden manche Gemeinden die Baugenehmigung von einer Abgabe oder Kompensation abhängig machen wollen. Durch raumplanerische Massnahmen können Immobilien jedoch auch abgewertet werden. Was in diesem Fall passiert ist noch weitgehend unbestimmt und zudem läge die Beweislast sowieso beim Eigentümer.

Mehrwertabgaben lasten auf der Immobilie und müssen erst bei Verkauf oder Neubebauung bezahlt werden. Logischerweise raten wir Käufern von Immobilien sich nach hängigen Mehrwertabgaben zu erkundigen und diese ggfs. aus dem Kaufpreis sicher zu stellen, wie dies heute schon bei der Grundstücksgewinnsteuer üblich ist.