



Bericht und Antrag des Gemeinderats an den Grossen Gemeinderat

Änderung Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR)

Ausgangslage

Das Reglement über die Mehrwertabgabe wurde per 1. Juli 2017 in Kraft gesetzt. Mit Beschlussdatum vom 26. Januar 2021 wurde dieses einer Revision (Korrektiv des Freibetrages) unterzogen.

Nach aktuellem Recht wird die Mehrwertabgabe nach Rechtskraft einer Überbauungsordnung (UeO) verfügt. Sie wird bei der Realisierung oder beim Verkauf fällig, jeweils pro Grundstück und in dem Umfang, der effektiv realisiert wird. Wird beispielsweise nur ein Teilbereich anstelle eines kompletten (Erweiterungs-)Baus realisiert und veräussert ein Grundeigentümer diesen Arealteil, so fällt dennoch die gesamte Mehrwertabgabe an.

Anlässlich des Steuerausschusses Arealentwicklung Interlaken Ost vom 14. November 2025 wurde diskutiert und in der Aktennotiz festgehalten, dass die Gemeinde die Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonung nur dann erheben könnte, wenn die Realisierung aktiv erfolgt. Die Gemeinde hätte also die Möglichkeit, bei Auf- und Umzonung nur bei aktiver Realisierung die Mehrwertabgabe zu erheben. In diesem Zusammenhang könnte die Gemeinde eine Überprüfung und gegebenenfalls eine Überarbeitung ihres Reglements in Erwägung ziehen.

Vor diesem Hintergrund wurde mit der ecoptima ag geklärt, welche Bestimmungen im Reglement allenfalls angepasst werden müssten, um den eingangs erwähnten Sachverhalt – Erhebung nur bei aktiver Realisierung – zu berücksichtigen.

In Artikel 3 ist daraus die Konstellation des Muster-MWAR des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) aufzunehmen. Es handelt sich um eine nicht genehmigungspflichtige Reglementsänderung, die direkt mit den dafür üblichen Verfahrensschritten vom zuständigen Organ (GGR gemäss Art. 8 Abs. 1 Bst. e OgR) erlassen werden kann.

Die beantragte Änderung

Der bisherige Absatz 1 von Artikel 3 verweist für das Verfahren, die Fälligkeit und die pfandrechtliche Sicherung der Abgabeforderung auf die entsprechenden Regelungen in Artikel 142c-142e BauG. Die kantonalen Vorschriften regeln diese Aspekte der Mehrwertabgabe an sich umfassend. Sie gelten bei Einzonungen zwingend. Bei Um- und Aufzonungen kann im Reglement eine abweichende Regelung der Fälligkeit festgelegt werden (Art. 142c Abs. 1a BauG).

Mit der beantragten Änderung verweist Absatz 1 für das Verfahren und die pfandrechtliche Sicherung der Abgabeforderung auf die Artikel 142d und 142e BauG. Die Fälligkeit soll in Absatz 1a neu für Einzonungen, Umzonungen und Aufzonungen differenziert geregelt werden. Bei Einzonungen (Bst. a) wird die Mehrwertabgabe – nach der abschliessenden Regelung in Art. 142c Abs. 1 BauG und Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG – weiterhin mit der Überbauung oder der Veräusserung fällig. Davon kann nicht abgewichen



werden. Bei Umzonungen und bei Aufzonungen (Bst. b) wird die Fälligkeit neu auf den Zeitpunkt der Überbauung gemäss Art. 2 Abs. 2 Baubewilligungsdekret (BewD) festgelegt.

Die Absätze 2 und 3 bleiben unverändert. Im Kommentar zu Absatz 3 wird die Internetadresse durch die aktuelle URL der entsprechenden Webseite der Steuerverwaltung des Kantons Bern ersetzt.

Artikel (gelb markiert die Änderung)	Kommentar
<p>Artikel 3</p> <p>⁴Das Verfahren, die Fälligkeit der Abgabe und deren Sicherung richten sich in allen Fällen nach Artikel 142c bis 142e BauG.</p> <p>¹Das Verfahren und die Sicherung der Mehrwertabgabe richten sich nach den Art. 142d und 142e BauG.</p> <p>^{1a}Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe tritt ein:</p> <p>a) bei Einzonungen: mit der Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) oder der Veräusserung (Art. 130 StG analog),</p> <p>b) bei Um- und/oder Aufzonungen: mit der Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD)</p>	<p>Art. 142c BauG sieht vor, dass die Mehrwertabgabe fällig wird, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) oder durch Veräusserung (nur bei Einzonungen) 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 EG ZGB gesichert.</p>
<p>²Wird die Fälligkeit oder die Höhe der fällig gewordenen Mehrwertabgabe bestritten, ist der fällig gewordene Betrag mit einer Verfügung festzustellen.</p>	
<p>³Im Verzugsfall sind jährliche Verzugszinsen in derjenigen Höhe geschuldet, wie sie auf Schulden für bernische Steuern zu leisten sind.</p>	<p>Die Höhe der für Schulden auf bernische Steuern geltenden Verzugszinse bestimmt die kantonale Bezugsverordnung vom 18.10.2000 (BEZV) jeweils jährlich neu. Sie werden publiziert unter: https://www.sv.fin.be.ch/sv_fin/de/index/navi/index/steuern-bezahlen/zinsen.html https://www.sv.fin.be.ch/de/start/themen/steuern-bezahlen/zinsen.html</p>

Die geänderte Regelung ist bei neuen Verfügungen wirksam. Bereits erlassene Verfügungen laufen noch nach dem bisherigen Recht.

Inkrafttreten

Die Reglementsänderung soll auf den 1. Juli 2026 in Kraft treten.

Rechtliches

Nach Artikel 8 Absatz 1 Buchstabe e des Organisationsreglements 2000 vom 28. November 1999 (OgR 2000, ISR 101.1) ist der Grosse Gemeinderat für die Reglementsänderungen zuständig.

Antrag

Die Änderung von Artikel 3 des Reglements über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 2. Mai 2017 wird mit Inkrafttreten auf den 1. Juli 2026 genehmigt.

Interlaken, 18. März 2026

Gemeinderat Interlaken

Philippe Ritschard Barbara Iseli
Gemeindepräsident Sekretärin

Beilage:

- Entwurf Änderung Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR, ISR 701.11)