

2. Mai 2017

Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR)

Der Grosse Gemeinderat Interlaken,

Kommentar

gestützt auf

- Artikel 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979,¹
- Artikel 142 Absatz 4 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985,^{2 *}
- Artikel 8 Absatz 1 Buchstabe e des Organisationsreglements 2000 vom 28. November 1999,^{3 *}

beschliesst:

I. Mehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonungen

Gegenstand der
Abgabe

Artikel 1

¹ Sofern ein Mehrwert anfällt, erhebt die Gemeinde unter Vorbehalt von Absätzen 2 und 3 von den Grundeigentümerinnen und 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).

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 Mehrwert bei Einzonungen weniger als 20'000 Franken, bei Auf- und Umzonungen weniger als 100'000 Franken, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

⁴ ... *

⁵ Bei Auf- und Umzonungen wird vom planungsbedingten Mehrwert ein Freibetrag von 90'000 Fran-

Nach Art. 142 Abs. 4 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. *

Das BauG (vgl. Anhang A1) regelt z. B. verbindlich:

- wie der Mehrwert bemessen wird (Differenz zwischen Verkehrswert mit und ohne Planänderung),
- der Mehrwert ist nach anerkannter Methode zu bestimmen,
- die Fälligkeit der Mehrwertabgabe,
- das Verfahren zur Erhebung der Mehrwertabgabe,
- den Verwendungszweck.

Die Mehrwertfreigrenze bei Einzonungen ist nach Art. 142a BauG vorgegeben. Beträgt der planungsbedingte Mehrwert bei Einzonungen weniger als CHF 20'000, bei Auf- und Umzonungen weniger als CHF 100'000, wird keine Mehrwertabgabe erhoben. Übersteigt der Mehrwert die Freigrenze, ist die Abgabe auf dem vollen Mehrwert geschuldet.

ken abgezogen. *

Bemessung der
Abgabe

Artikel 2

¹ Die Abgabesätze betragen

- a) bei Einzonungen (Artikel 1 Absatz 1 Buchstabe a hiervor und Artikel 142a Absatz 1 BauG): bei Fälligkeit der Abgabe während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 30 Prozent des Mehrwerts, ab dem sechsten bis zehnten Jahr ab Rechtskraft der Einzonung 40 Prozent des Mehrwerts und ab dem elften Jahr 50 Prozent des Mehrwerts,
- b) bei Umzonungen (Artikel 1 Absatz 1 Buchstabe b hiervor und Artikel 142a Absatz 2 BauG): 25 Prozent des Mehrwerts,
- c) bei Aufzonungen (Artikel 1 Absatz 1 Buchstabe c hiervor und Artikel 142a Absatz 2 BauG): 25 Prozent des Mehrwerts.

Art. 1 definiert die Begriffe der Ein-, Um- und Aufzonung.

² Die in Absatz 1 Buchstabe a vorgesehene Erhöhung des Abgabesatzes 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 nach Artikel 93 Absatz 1 BauG auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet, läuft die Frist ab dem Datum des Verzichts;
- b) 5 bzw. 10 Jahre ab der Vollendung der Erschliessungsanlagen (Artikel 5 Absatz 2 GBD⁴), falls deren Bau oder Ausbau noch notwendig ist und dieser nicht der Grundeigentümerschaft obliegt.

³ Die Bemessung der Abgabe richtet sich im Übrigen nach Artikel 142b Absätze 1 und 2 BauG.

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

⁴ ... *

⁵ Der verfügte Abgabebetrag unterliegt dem Teuerungsausgleich gemäss Artikel 142d Absatz 3a BauG. *

Die Teuerung berechnet sich gemäss Art. 142d Abs. 3a BauG gestützt auf den Landesindex der Konsumentenpreise.

Verfahren, Fälligkeit
und Sicherung

Artikel 3

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

^{1a} Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe tritt ein: *

- a) bei Einzonungen: mit der Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD⁵) oder der Veräusserung (Art. 130 StG⁶ analog),
- b) bei Um- und/oder Aufzonungen: mit der Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD).

Art. 142c BauG sieht vor, dass die Mehrwertabgabe fällig wird, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD⁷) 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 ZGB⁸ gesichert. *

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

³ Im Verzugsfall sind jährliche Verzugszinsen in derjenigen Höhe geschuldet, wie sie auf Schulden für bernische Steuern zu leisten sind.

Die Höhe der für Schulden auf bernische Steuern geltenden Verzugszinse bestimmt die kantonale Bezugsverordnung vom 18.10.2000 (BEZV⁹) jeweils jährlich neu. Sie werden publiziert unter:
<https://www.sv.fin.be.ch/de/start/themen/steuern-bezahlen/zinsen.html> *

II. Vertraglicher Mehrwertausgleich bei Materialabbau- und Deponiezonen

Materialabbau- und Deponiezonen

Artikel 4

¹ Wird Land einer Materialabbau- oder Deponiezone zugewiesen, so vereinbart die Gemeinde mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vertraglich angemessene Geld- oder Sachleistungen (Artikel 142a Absatz 3 BauG).

² Die Modalitäten der Erbringung der Geld- und Sachleistungen sind im Vertrag zu regeln.

³ Sind Sachleistungen vorgesehen, so ist deren Wert im Vertrag festzulegen.

⁴ Der Vertrag ist vor der Beschlussfassung über die mehrwertbegründende Planung abzuschliessen. *

Der Zeitpunkt des Vertragsschlusses entspricht Art. 142d Abs. 4 BauG. *

⁵ 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.

III. Verwendung der Erträge

Verwendung der Erträge

Artikel 5

Die Erträge aus der Mehrwertabgabe dürfen für sämtliche in Artikel 5 Absatz 1^{ter} RPG vorgesehenen Zwecke verwendet werden.

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

Spezialfinanzierung Mehrwertabgaben

Artikel 6

¹ Die Gemeinde führt eine Spezialfinanzierung im Sinn von Artikel 86 ff. der Gemeindeverordnung¹⁰.

² Die Spezialfinanzierung wird geäufnet durch sämtliche der Gemeinde zufallenden Erträge aus der Mehrwertabgabe gestützt auf dieses Reglement.

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

³ Über Entnahmen aus der Spezialfinanzierung entscheidet unabhängig von der Höhe der Gemeinderat.

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

IV. Vollzugs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen

Vollzug

Artikel 7

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

² Der Gemeinderat erlässt unter Vorbehalt von Absatz 3 die erforderlichen Verfügungen, schliesst Verträge nach Artikel 4 ab und erlässt, soweit für den Vollzug erforderlich, Richtlinien.

³ Das Ressort Hochbau erlässt die folgenden Verfügungen:

- a) nach Rechtskraft der Planung die Abgabeverfügung,
- b) im Bestreitungsfall die Feststellung der Fälligkeit,
- c) soweit angebracht, die Rechtsnachfolgeverfügung nach Artikel 142 Absatz 3 BauG. *

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

Die Abgabeverfügung muss unter Vorbehalt der aufgelaufenen Teuerung in den Grundzügen dem Entwurf der Abgabeverfügung entsprechen (Art. 142d Abs. 3 BauG). Die Bauverwaltung soll die Abgabeverfügung i. d. R. spätestens innert dreier Monaten nach Rechtskraft der Planung erlassen.

Nach Art. 3 Abs. 2.

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

Übergangsbestimmung

Artikel 8

Erträge aus Mehrwertausgleichsverträgen, die für Planungen abgeschlossen worden sind, die vor dem 1. April 2017 öffentlich aufgelegt wurden, werden nach den vertraglichen Bestimmungen verwendet und fliessen nicht in die Spezialfinanzierung nach Artikel 6.

Inkrafttreten

Artikel 9

Dieses Reglement tritt auf den 1. Juli 2017 in Kraft.

Interlaken, 2. Mai 2017

Grosser Gemeinderat Interlaken

Dorothea Simmler
Präsidentin

Philipp Goetschi
Sekretär

Der Erlass dieses Reglements ist im Anzeiger Interlaken Nr. 19 vom 11. Mai 2017 mit Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit und das Inkrafttreten auf den 1. Juli 2017 bekannt gemacht worden.

Anhang A1

... *

Anhang A2

... *

Änderungstabelle nach Beschluss

<i>Beschluss</i>	<i>Inkrafttreten</i>	<i>Element</i>	<i>Änderung</i>
02.05.2017	01.07.2017	Erlass	Erstfassung
26.01.2021	01.04.2021	Ingress	geändert
26.01.2021	01.04.2021	Art. 1 Abs. 1	geändert
26.01.2021	01.04.2021	Art. 1 Abs. 1 Kommentar	geändert
26.01.2021	01.04.2021	Art. 1 Abs. 4	aufgehoben
26.01.2021	01.04.2021	Art. 1 Abs. 5	eingefügt
26.01.2021	01.04.2021	Art. 2 Abs. 4	aufgehoben
26.01.2021	01.04.2021	Art. 2 Abs. 5	geändert
26.01.2021	01.04.2021	Art. 2 Abs. 5 Kommentar	geändert
26.01.2021	01.04.2021	Art. 3 Abs. 3 Kommentar	geändert
26.01.2021	01.04.2021	Art. 4 Abs. 4	eingefügt
26.01.2021	01.04.2021	Art. 4 Abs. 4 Kommentar	eingefügt
26.01.2021	01.04.2021	Art. 4 Abs. 5	bisher Abs. 4
26.01.2021	01.04.2021	Art. 7 Abs. 3 Bst. b	geändert
26.01.2021	01.04.2021	Art. 7 Abs. 3 Bst. b Kommentar	geändert
26.01.2021	01.04.2021	Anh. A1	aufgehoben
26.01.2021	01.04.2021	Anh. A2	aufgehoben
05.05.2026	01.07.2026	Art. 3 Abs. 1	geändert
05.05.2026	01.07.2026	Art. 3 Abs. 1 Kommentar	geändert
05.05.2026	01.07.2026	Art. 3 Abs. 1a	eingefügt

Änderungstabelle nach Artikel

<i>Element</i>	<i>Beschluss</i>	<i>Inkrafttreten</i>	<i>Änderung</i>
Erlass	02.05.2017	01.07.2017	Erstfassung
Ingress	26.01.2021	01.04.2021	geändert
Art. 1 Abs. 1	26.01.2021	01.04.2021	geändert
Art. 1 Abs. 1 Kommentar	26.01.2021	01.04.2021	geändert
Art. 1 Abs. 4	26.01.2021	01.04.2021	aufgehoben
Art. 1 Abs. 5	26.01.2021	01.04.2021	eingefügt
Art. 2 Abs. 4	26.01.2021	01.04.2021	aufgehoben
Art. 2 Abs. 5	26.01.2021	01.04.2021	geändert
Art. 2 Abs. 5 Kommentar	26.01.2021	01.04.2021	geändert
Art. 3 Abs. 1	05.05.2026	01.07.2026	geändert
Art. 3 Abs. 1 Kommentar	05.05.2026	01.07.2026	geändert
Art. 3 Abs. 3 Kommentar	26.01.2021	01.04.2021	geändert
Art. 3 Abs. 1a	05.05.2026	01.07.2026	eingefügt
Art. 4 Abs. 4	26.01.2021	01.04.2021	eingefügt
Art. 4 Abs. 4 Kommentar	26.01.2021	01.04.2021	eingefügt
Art. 4 Abs. 5	26.01.2021	01.04.2021	bisher Abs. 4
Art. 7 Abs. 3 Bst. b	26.01.2021	01.04.2021	geändert
Art. 7 Abs. 3 Bst. b Kommentar	26.01.2021	01.04.2021	geändert
Anh. A1	26.01.2021	01.04.2021	aufgehoben
Anh. A2	26.01.2021	01.04.2021	aufgehoben

¹ Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700

² BauG; BSG 721.0

³ OgR 2000; ISR 101.1

⁴ Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985; GBD; BSG 732.123.44

⁵ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren; Baubewilligungsdekret; BewD; BSG 725.1

⁶ Steuergesetz vom 21. Mai 2000 (StG; BSG 661.11)

⁷ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren; Baubewilligungsdekret; BewD; BSG 725.1

⁸ Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches; BSG 211.11

⁹ Verordnung über den Bezug und die Verzinsung von Abgaben und anderen zum Inkasso übertragenen Forderungen, über Zahlungserleichterungen, Erlass sowie Abschreibungen infolge Uneinbringlichkeit (Bezugsverordnung, BEZV, BSG 661.733)

¹⁰ Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1988; GV; BSG 170.111