

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 3 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985,²
- Artikel 8 Absatz 1 Buchstabe c 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 von den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen 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).

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.

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.

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.

³ Beträgt der Mehrwert bei Einzonungen weniger als 20'000 Franken, bei Auf- und Umzonungen weniger als 100'000 Franken, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

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.

⁴ Soweit das vorliegende Reglement keine Regelung enthält, gelten Artikel 142 ff. BauG sinngemäss.

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

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

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.

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 Die Gemeinde hört den Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin vor der Bestimmung des Schätzers oder der Schätzerin sowie der Festlegung der Schätzmethode an.

⁵ Der verfügte Abgabebetrag unterliegt dem Teuerungsausgleich nach Massgabe des Berner Baukostenindex.

Verfahren, Fälligkeit
und Sicherung

Artikel 3

¹ Das Verfahren, die Fälligkeit der Abgabe und deren Sicherung richten sich in allen Fällen nach Artikel 142c bis 142e BauG.

Art. 142c BauG sieht vor, dass die Mehrwertabgabe fällig wird, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD⁵) 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 EG ZGB⁶ 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 werden jeweils publiziert unter:

https://www.fin.be.ch/fin/de/index/steuern/steuern_bezahlen/zinssaetze.html

Zinssätze

Steuer-Jahr	Bernische Steuern		Direkte Bundessteuern	
	Verzugszins Vergütungszins	Vorauszahlungs- zins	Verzugszins Vergütungszins	Vorauszahlungs- zins
2017	3,00%	0%	3,00%	0%
2016	3,00%	0,25%	3,00%	0,25%
2015	3,00%	0,25%	3,00%	0,25%
2014	3,00%	0,25%	3,00%	0,25%
2013	3,00%	0,25%	3,00%	0,25%
2012	3,00%	1,00%	3,00%	1,00%
2011	3,00%	1,00%	3,50%	1,00%
2010	3,25%	—	3,50%	1,00%
2009	3,50%	—	4,00%	1,50%
2008	4,00%	—	4,00%	1,50%
2007	3,50%	—	3,50%	1,00%

II. Vertraglicher Mehrwertausgleich bei Materialabbau- und Deponiezon

Materialabbau- und Deponiezon

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 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 Gemeindeverordnung⁷.

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

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.

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.

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.

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

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 2 BauG.

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. 2 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: Art. 142 ff. BauG

Anhang A1 kommt lediglich orientierender Charakter zu.

Art. 142 Grundsatz

¹ Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe dieses Gesetzes und der von den Gemeinden erlassenen Bestimmungen eine Mehrwertabgabe.

² Der Bund, der Kanton und die Gemeinden im Sinn von Artikel 2 GG sowie Dritte in Erfüllung von ihnen übertragenen öffentlich-rechtlichen Aufgaben sind nur abgabepflichtig für planungsbedingte Mehrwerte auf Grundstücken, die nicht unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen.

³ Alle Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger haften solidarisch für die zum Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs ausstehenden Mehrwertabgaben, die ihnen von der Gemeinde mit Verfügung eröffnet werden.

⁴ Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement. Soweit sie keine eigenen Bestimmungen erlassen, richtet sich die Erhebung von Mehrwertabgaben bei Einzonungen nach den Bestimmungen dieses Gesetzes, wobei die Mehrwertabgabe 20 Prozent des Mehrwerts beträgt.

Art. 142a Gegenstand

¹ Sofern ein Mehrwert anfällt, wird bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung) eine Mehrwertabgabe erhoben.

² Die Gemeinden können darüber hinaus bei der Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonentyp mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung) oder bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung) eine Mehrwertabgabe erheben.

³ Sie können bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vertraglich angemessene Geld- oder Sachleistungen vereinbaren. Erfolgt die Zuweisung durch Erlass einer kantonalen Überbauungsordnung (Art. 102), wird der betroffenen Gemeinde eine angemessene Frist für den Abschluss einer solchen Vereinbarung eingeräumt.

⁴ Beträgt der Mehrwert weniger als 20'000 Franken, wird keine Abgabe erhoben.

Art. 142b Bemessung der Mehrwertabgabe

¹ Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen.

² Der bei einer Einzonung errechnete Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert zwei Jahren zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

³ Die Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen mindestens 20 Prozent und höchstens 50 Prozent des Mehrwerts.

⁴ Bei Um- und Aufzonungen beträgt die Mehrwertabgabe mindestens 20 Prozent und höchstens 40 Prozent des Mehrwerts.

Art. 142c Fälligkeit

¹ Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) oder durch Veräusserung realisiert wird. Als Veräusserung gelten sinngemäss die in Artikel 130 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG) genannten Vorgänge.

² Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung des Landes wird die Abgabe anteilmässig fällig.

³ Die Grundbuchämter erstellen für jeden ihnen bekannten Tatbestand, der die Fälligkeit der Mehrwertabschöpfung auslöst, eine Meldung und stellen diese den Gemeinden in geeigneter Form zur Verfügung.

Art. 142d Verfahren

¹ Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde verfügt.

² Die Gemeinde legt spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Planung, die den Mehrwert begründet, den Entwurf der Abgabeverfügung vor.

³ Sobald die Planung rechtskräftig wird, erlässt die Gemeinde die Abgabeverfügung, die unter Vorbehalt der aufgelaufenen Teuerung in den Grundzügen dem Entwurf der Abgabeverfügung entsprechen muss.

⁴ Vorbehalten bleiben vertragliche Vereinbarungen über Geld- oder Sachleistungen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen (Art. 142a Abs. 3).

Art. 142e Gesetzliches Grundpfandrecht

Zur Sicherung der Forderungen und Verzugszinsen aus der Erhebung der Mehrwertabgabe besteht zu Gunsten der Gemeinden ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinn von Artikel 109a Buchstabe e EG ZGB.

Art. 142f Verteilung und Verwendung der Erträge

¹ Die Erträge der Mehrwertabgabe fallen zu 90 Prozent der für die Planung verantwortlichen Gemeinde und zu 10 Prozent dem Kanton zu.

² Die Erträge sind nach Massgabe des Bundesrechts (Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG) zu verwenden.

³ Kanton und Gemeinden schaffen entsprechende Spezialfinanzierungen.

Anhang A2: Art. 130 StG⁸

Anhang A2 kommt lediglich orientierender Charakter zu.

Art. 130 Veräusserung

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

² 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.

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; GDB; BSG 732.123.44

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

⁶ Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches; BSG 211.11

⁷ Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1988; GV; BSG 170.111

⁸ Steuergesetz vom 21. Mai 2000; StG, BSG 611.11