



Finanz- und Kirchendirektion
Kanton Basel-Landschaft
Direktionsvorsteher A. Lauber
Rheinstrasse 24
4410 Liestal

Liestal, 16. August 2015

**Vernehmlassung:
Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten**

Sehr geehrter Herr Regierungsrat Lauber

Für die Einladung zur Vernehmlassung zum Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten bedanken wir uns.

Allgemeines

Gemäss Bundesgesetz muss der Mehrwertabgabebesatz bei erheblichen Vor- und Nachteilen erhoben werden und angemessen sein. Der Planungsmehrwert entsteht durch einen hoheitlichen Verwaltungsakt und nicht durch eine wertschöpfende Handlung des Grundstückeigentümers. Er sollte daher genauso durch eine Abgabe abgeschöpft werden, wie umgekehrt die öffentliche Hand (und damit die Allgemeinheit) bei Rückzonungen zur Entschädigung des Planungsminderwerts verpflichtet ist. Der heutige Zustand in Form der Privatisierung von Planungsmehrwerten und Sozialisierung von Planungsminderwerten ergibt weder ökonomisch noch planerisch einen Sinn. Entschädigungen sollen zu 100% erfolgen. Darum erachtet die SP Baselland den von der Regierung vorgeschlagenen Mehrwertabgabebesatz von 20% als viel zu tief. Ein tiefer Abgabebesatz würde auch kaum reichen, um andererseits die absehbaren Rückzonungen und raumplanerischen Massnahmen finanzieren zu können, wobei die raumplanerischen Anforderungen sich ständig erhöhen.

Die SP Baselland erachtet einen Mehrwertabgabebesatz von 40% als minimalen Abgabebesatz. Dieser soll zehn Jahre nach Eintritt der Abgabepflicht um 10% erhöht werden, um einen Anreiz zu schaffen, dass die raumplanerisch erwünschte Mehrnutzung auch in angemessener Zeit realisiert wird. Gemäss Vorschlag der SP soll der Ertrag aus der Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen je hälftig zwischen Kanton und Gemeinden aufgeteilt werden. Bei Mehr- und Umnutzungen soll die gesamte Abgabe an die Gemeinden gehen.

**Sozialdemokratische Partei
Baselland**

Rheinstrasse 17
Postfach 86 · 4410 Liestal

Telefon 061 921 91 71

info@sp-bl.ch
www.sp-bl.ch

Die SP unterstützt die Regierung bei der Absicht, dass mit den kantonalen Erträgen aus der Mehrwertabgabe auch Massnahmen im Bereich der Wohnbauförderung finanziert werden sollen. Verstärkte Massnahmen und Beiträge zur Förderung von gemeinnützigem und bezahlbarem Wohnraum sind der SP ein wichtiges Anliegen. Zusätzlich schlägt die SP vor, dass die Erträge aus der Mehrwertabgabe von Kanton und Gemeinden auch für die Finanzierung von öffentlichen Infrastrukturmassnahmen eingesetzt werden können.

Die SP plädiert für eine möglichst einheitliche Umsetzung der Mehrwertabgabe ohne zusätzlichen Spielraum der Gemeinden bei der Festlegung der Abgabenhöhe. In einem Standard-Fondsreglement soll die Nutzung der Erträge durch Gemeinden ohne eigenes Fondsreglement definiert werden. Bei der Verwendung der Erträge sieht die SP einen Spielraum der Gemeinden, welcher durch die Verabschiedung eines eigenen Fondsreglementes genutzt werden könnte.

Die Einführung einer Mehrwertabgabe ist ein längst fälliger Schritt. Es ist schade, dass im Kanton Basel-Landschaft damit zugewartet wurde, bis er nun aus bundesrechtlichen Gründen umgesetzt werden muss.

Die SP Baselland schlägt folgende konkreten Änderungen vor:

§ 1 Zweck

Abs. 4: *Die darüber hinausgehenden Erträge des Kantons sind auch für Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung gemäss § 106a der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984, für die Finanzierung von öffentlichen Infrastrukturmassnahmen, für Massnahmen zur Kulturlanderhaltung und zur besseren Nutzung von Flächen in Bauzonen oder für weitere Massnahmen der Raumplanung zu verwenden.*

Abs. 5: *Die Erträge der Gemeinden sind, soweit sie nicht auf Basis eines Vertrages projektorientiert eingesetzt werden, für die Förderung von gemeinnützigem und günstigem Wohnraum, für die Finanzierung von öffentlichen Infrastrukturmassnahmen, für Massnahmen zur Kulturlanderhaltung und zur besseren Nutzung von Flächen in Bauzonen oder für weitere Massnahmen der Raumplanung zu verwenden.*

Begründung: Angesichts der weiterhin völlig unklaren künftigen kantonalen Wohnbauförderung soll es auch den Gemeinden möglich sein, die Mehrwertabgabe explizit für die Förderung von gemeinnützigem und bezahlbarem Wohnraum einzusetzen.

Zusätzliche Bauzonen und Nutzungen führen oft zu einem Ausbau der lokalen Infrastruktur (Schulen, Spielplätze...), welche nicht durch die normalen Anschlussgebühren gedeckt sind. Aus diesem Grund sollen die Erträge aus der Mehrwertabgabe von Kanton und Gemeinden auch für die Finanzierung von öffentlichen Infrastrukturmassnahmen eingesetzt werden können.

Unter dem Punkt „weitere Massnahmen der Raumplanung“ muss es den Gemeinden im Standard-Fondsreglement gemäss §7 Abs. 4 ermöglicht werden, dass sie sich mit den Erträgen aus der Mehrwertabgabe bei Bedarf an den Kosten von Auszonungen in anderen Gemeinden beteiligen können und sich so das Recht von eigenen Einzonungen im Rahmen allfälliger kantonaler Kontingentierungen „erwerben“ können. Es sei hier auf das kantonale Raumkonzept und die laufende KRIP-Anpassung hingewiesen.

§ 2 Abgabepflichtige Planungen

Abs. 1: *Als grundsätzlich eine Abgabepflicht auslösende Planungen gelten*

- a) *die neue Zuweisung von Boden zu einer Bauzone;*
- b) *Mehrnutzungen, die im Rahmen von Gesamtrevisionen der Zonenplanung, einer Sondernutzungsplanung, einer Teilzonenplanung, oder einer Aufzonung für bestimmte Bauzonen entstehen; sofern die Mehrnutzung 50% und mehr beträgt;*
- c) *Umnutzungen, sofern der Bodenmehrwert über 50% beträgt.*

Begründung: Die SP Baselland erachtet die vorgeschlagenen minimalen Mehrwerte von 50% (mit der von der Regierung vorgeschlagenen Möglichkeit der Gemeinden einer Reduktion auf 30%) als völlig falsche Abschwächung der Mehrwertabgabe. Wir fordern, dass in § 3 Abs. 7 eine generelle und absolute Untergrenze des abgabepflichtigen Mehrwertes festgelegt wird. Prozentuale Limiten können bei grossen Parzellen zu hohen Mehrwert-Beträgen führen, welche von der Abgabe befreit würden.

Abs. 3 (neu): *Mehrnutzungen bis 20% können durch die Gemeinde von der Mehrwertabgabe ganz oder teilweise befreit werden, sofern die Mehrnutzung in den kommunalen Zonenreglementen als Nutzungsboni für definierte förderungswürdige Bauvorhaben vorgesehen sind, welche mit einem angemessenen Mehraufwand verbunden sind.*

Begründung: Es gibt Gemeinden, welche im kommunalen Zonenreglement Nutzungsboni vorgesehen haben, welche beispielsweise für die Realisierung von Minergie-P-Gebäuden oder für zusätzliche Massnahmen im Bereich des alters- und behindertengerechten Bauens vorgesehen sind. Mit dem vorgeschlagenen Absatz 3 soll verhindert werden, dass die Förderabsicht des Zonenreglementes durch eine Mehrwertabgabe gefährdet wird.

§ 3 Höhe der Mehrwertabgabe

Abs. 1: *Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt 40% des Bodenmehrwertes. Sie erhöht sich um 10% des Bodenmehrwertes, wenn die Fälligkeit der Mehrwertabgabe gemäss § 6, Abs. 5 mehr als 10 Jahre nach dem Zeitpunkt der die Abgabepflicht auslösenden Planung gemäss § 3, Abs 2 liegt und die Parzelle seit mindestens fünf Jahren bebauungsreif ist.*

Begründung: Wie bereits ausgeführt, erachtet die SP eine Mehrwertabgabe von 40% als minimalen Wert. Die Abgabe soll zehn Jahre nach Eintritt der Abgabepflicht um 10% erhöht werden, um einen Anreiz zu schaffen, dass die raumplanerisch erwünschte Mehrnutzung auch in angemessener Zeit realisiert wird. Voraussetzung für die vorgeschlagene Erhöhung des Abgabebesatzes um 10% ist bei Neueinzonungen aber, dass die Parzelle auch effektiv seit fünf Jahren erschlossen und bebauungsreif ist.

Abs. 3: Der abgabepflichtigen Grundeigentümerschaft selbst erwachsende, nachgewiesene Planungskosten für die der Mehrwertabgabe zugrunde liegende Planung werden an die Mehrwertabgabe angerechnet können bei der Berechnung der Mehrwertabgabe als Aufwendung in Abzug gebracht werden.

(Im Sinne einer Anregung, wäre folgende Formulierung besser verständlich: Wenn der abgabepflichtigen Grundeigentümerschaft selbst nachgewiesene Planungskosten für die der Mehrwertabgabe zugrunde liegende Planung erwachsen, können diese bei der Berechnung der Mehrwertabgabe als Aufwendung in Abzug gebracht werden.)

Begründung: Die von der Regierung vorgeschlagene Fassung von Abs. 3 stellt eine weitere unnötige Aushöhlung der Erträge aus der Mehrwertabgabe dar. Es ist richtig, dass die konkreten Planungskosten der Eigentümer bei der Mehrwert-Ermittlung berücksichtigt werden können.

Abs. 5: Die unabhängige und objektive Ermittlung des Bodenmehrerts hat durch einen Immobilienbewerter oder eine Immobilienbewerterin mit eidgenössischem Fachausweis oder gleichwertiger Ausbildung zu erfolgen. Die Ermittlung des Bodenmehrerts erfolgt nach anerkannten Methoden.

Begründung: Im Normalfall würde die von der Regierung vorgeschlagene zwingende Ermittlung des Bodenmehrertes durch Immobilien-Fachleute zu unnötigen Mehrkosten und einer neuen Einnahmenquelle der entsprechenden Branche führen. Aus Sicht der SP soll der Bodenmehrert in der Regel direkt durch die Gemeinde festgelegt werden können, wobei anerkannte Methoden eingesetzt werden sollen. Hier sollte der Kanton eine entsprechende Umsetzungsempfehlung zu Handen der Gemeinden ausarbeiten, im Sinne einer einheitlichen Gesetzes-Anwendung.

Abs. 7: Führt die neue Zuweisung von Boden zu einer Bauzone oder die Mehrnutzung nicht zu einem Bodenmehrert von mehr als 20'000 Franken als 20%, bezogen auf den Quadratmeterpreis, so wird auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe verzichtet.

Begründung: Mit einer absoluten Untergrenze des abgabepflichtigen Mehrwertes soll vermieden werden, dass auch Bagatellfälle und kleine Nutzungsänderungen zu einer Erhebung der Mehrwertabgabe führen. Wir lehnen eine prozentuale Untergrenze ab, da dadurch bei grossen Parzellen auch grosse Mehrwerte von der Abgabepflicht ausgenommen würden.

Abs. 8: *Der Kanton und die Einwohner-, Bürger-, Burger- und Landeskirchengemeinden sind von der Abgabepflicht befreit, soweit die Mehrnutzung unmittelbar der Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben dient.*

Begründung: Die SP ist gegen eine generelle Abgabenbefreiung der genannten Institutionen. Die Abgabenbefreiung ist dann aber angemessen, wenn der Mehrwert für Vorhaben zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben dient.

§ 4 Kompetenzen der Gemeinden

Abs. 1: Streichen, da gemäss SP-Vorschlag zu § 2 Abs. 1 nicht mehr relevant

Abs. 4: Streichen

Begründung: Beim vorgeschlagenen Abs. 4 handelt sich um eine unnötige Einschränkung der Gemeindeautonomie. Insbesondere bei Mehrnutzungen im Zusammenhang mit Sondernutzungsplanungen o.ä. muss den Gemeinden weiterhin ein Spielraum belassen werden, um zusammen mit der Eigentümerschaft einen angemessenen Kompromiss bestehend aus Mehrwertabgabe und einzelnen ergänzenden Massnahmen oder Leistungen finden zu können. Darum ist die SP Baselland für die ersatzlose Streichung von Abs. 4.

§ 6 Festsetzung der Mehrwertabgabe

Abs. 2: *Als Veräusserung der Parzelle gilt ein Verkauf, ein Tausch, eine Schenkung, ein Erbgang sowie eine Baurechtsbegründung.*

Abs. 3: *Die Mehrwertabgabe wird von der Standortgemeinde der Parzelle veranlagt und ~~verfügt~~ gegenüber der Grundeigentümerschaft, welche die Parzelle veräussert bzw. eine Baubewilligung erlangt, verfügt. Die Hälfte des eingegangenen Ertrages bei neuen Zuweisungen von Boden zu einer Bauzone wird dem Kanton überwiesen.*

Begründung: Die SP Baselland schlägt bei Neueinzonungen einen Abgabesplit von 50% zugunsten des Kantons und 50% zugunsten der betroffenen Gemeinde vor. Dazu ist die vorgeschlagene Änderung von Abs. 3 nötig. Bei Mehrnutzungen und Umnutzungen soll die gesamte Mehrwertabgabe der Gemeinde zugesprochen werden.

§ 7 Verwendung des Ertrags aus Mehrwertabgaben

Abs. 1: *Die Mehrwertabgabe wird bei neuen Zuweisungen von Boden zu einer Bauzone hälftig zwischen Kanton und Standortgemeinde aufgeteilt.*

Bei Mehr- und Umnutzungen steht die Mehrwertabgabe der Standort-gemeinde des Bodens zu.

Begründung: analog § 6 Abs. 3

Abs. 4: Erträge aus der Mehrwertabgabe dürfen von den Gemeinden nur auf Basis eines ~~regierungsrätlich genehmigten~~ Fondsreglements verwendet werden. Der Kanton definiert ein Standard-Fondsreglement, welches dann zur Anwendung kommt, wenn die Gemeinde kein eigenes Fondsreglement erlässt.

Begründung: Ein kantonales Standard-Fondsreglement würde allen Gemeinden ermöglichen, die Erträge der Mehrwertabgabe nutzen zu können, ohne dass zwingend ein eigenes Fondsreglement erlassen werden muss. Ein eigenes Fondsreglement wäre nur für Gemeinden nötig, welche den Spielraum der Verwendung der Erträge gemäss §1 Abs. 5 anders nutzen oder detaillierter regeln möchten, als dies im kantonalen Standard-Reglement der Fall ist. Wir erachten eine regierungsrätliche Genehmigungspflicht nicht als notwendig.

Für die Berücksichtigung unserer Anliegen bedanken wir uns.

Mit freundlichen Grüssen



Adil Koller
Präsident SP Baselland