



Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR)

2019

**Einwohnergemeinde
Grindelwald**

29. November 2019

Die Stimmberechtigten beschliessen gestützt auf Art. 142 Abs. 4 BauG¹ und Art. 23 Abs. 1 Bst a sowie Art. 24 Bst. a GO² an der Gemeindeversammlung

A Allgemeines

Art. 1

1 Gegenstand der Abgabe

- ¹ Sofern ein Mehrwert anfällt, erhebt die Gemeinde von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe
- bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung),
 - bei der Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung),
 - 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.

Temporäre Nutzungszonen (z.B. ZöN für Skipisten und die Beschneidung, Winterparkplätze, u.dgl.) gelten nicht als Einzonungen hingegen z.B. die dauerhafte Zuweisung eines Grundstücks zur Materiallagerung und für den Materialumschlag.

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 die Freigrenze nach Art. 142a Abs. 4 BauG, so wird keine Abgabe erhoben.

⁴ Bei Auf- und Umzonungen gilt ein Freibetrag von CHF 20'000.00.

- Das BauG regelt z.B. verbindlich:
- wie der Mehrwert bemessen wird (Differenz zwischen Verkehrswert mit und ohne Planänderung); Art. 142b Abs. 1 und 2 BauG,
 - der Mehrwert ist nach anerkannter Methode zu bestimmen (dabei wird z.B. berücksichtigt, dass ein Grundstück bereits ganz oder teilweise überbaut ist),
 - keine Abgabe erhoben wird, wenn der Mehrwert bei Einzonungen weniger als CHF 20'000 beträgt (Freigrenze nach Art 142a Abs. 4 BauG),
 - die Fälligkeit der Mehrwertabgabe
 - das Verfahren zur Erhebung der Mehrwertabgabe
 - den Verwendungszweck

Freigrenze bei Einzonungen: Eine Mehrwertabgabe ist erst bei Erreichen der Freigrenze, dann aber vom vollen Mehrwert geschuldet.

Freibetrag bei Auf- und Umzonungen: Vom ermittelten Mehrwert wird ein Betrag in Abzug gebracht, die Mehrwertabgabe ist lediglich von der Differenz geschuldet.

⁵ Soweit das vorliegende Reglement keine Regelung enthält, gelten Artikel 142 ff. BauG sinngemäss.

¹ Baugesetz vom 9. Juni 1985; BSG 721.0.

² Gemeindeordnung vom 1. Januar 2008.

Art. 2

2 Höhe der Abgabe

- ¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt:
- a. bei Einzonungen (Art. 1 Abs. 1 Bst. a hiervor und Art. 142a Abs. 1 BauG): bei Fälligkeit der Abgabe während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 30 % des Mehrwerts, ab dem sechsten bis zehnten Jahr ab Rechtskraft der Einzonung 40 % des Mehrwerts und ab dem elften Jahr 50 % des Mehrwerts,
 - b. bei Umzonungen (Art. 1 Abs. 1 Bst. b hiervor und Art. 142a Abs. 2 des Baugesetzes): 25 % des Mehrwerts,
 - c. bei Aufzonungen (Art. 1 Abs. 1 Bst. c hiervor und Art. 142a Abs. 2 des Baugesetzes): 25 % des Mehrwerts.

Vom Mehrwertabgabeschuldner getragene Kosten für die Planung sind vom Mehrwert in Abzug zu bringen.

² Die in Abs. 1 Bst. a vorgesehene Erhöhung des Abgabesatzes ist in der Abgabeverfügung statt ab Rechtskraft der Einzonung wie folgt festzulegen:

- a. ab der Rechtskraft der Überbauungsordnung, wenn eine solche für die Überbauung notwendig ist; wird nach Art. 93 Abs. 1 BauG auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet, läuft die Frist ab dem Datum des Verzichts;
- b. ab der Vollendung der Erschliessungsanlagen (Art. 5 Abs. 2 GBD³), falls deren Bau oder Ausbau noch notwendig ist und dieser nicht der Grundeigentümerschaft obliegt.

3 Bemessung der Abgabe und Kostentragung

¹ Der Planungsmehrwert ist nach anerkannten Methoden zu bestimmen.

Art. 142b BauG

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

² Die Gemeinde bestimmt den Schätzer oder die Schätzerin.

³ Der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin bei dem oder der der Planungsmehrwert entsteht haben 50 % der Kosten der Gemeinde für die Ermittlung des Planungsmehrwerts zu tragen.

In Betracht fallen dabei insbesondere die Kosten für eine Schätzung des Planungsmehrwerts durch einen ausgewiesenen Experten.

⁴ Die Bemessung der Abgabe richtet sich im Übrigen nach Art. 142b Abs. 1 und 2 BauG.

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

³

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

Art. 4

4 Verfahren, Fälligkeit und Sicherung

¹ Das Verfahren, die Fälligkeit der Abgabe und deren Sicherung richten sich bei Einzonungen nach Art. 142c-142e des Baugesetzes.

² Das Verfahren und die Sicherung der Abgabe richten sich bei Auf- und Umzonungen nach Art. 142c-142e des Baugesetzes. Eine aufgrund einer Auf- oder Umzonung geschuldete Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der Mehrwert durch Überbauung realisiert wird.

³ Wird die Fälligkeit oder die Höhe der fällig gewordenen Mehrwertabgabe bestritten, ist der fällig gewordene Betrag mit einer Verfügung festzustellen.

⁴ Im Verzugsfall sind jährliche Verzugszinsen in derjenigen Höhe geschuldet, wie sie auf Schulden für bernische Steuern zu leisten sind.

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

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	Vorauszahlungs-Verzugszins	Verzugszins	Vorauszahlungs-Verzugszins
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%	3.60%	1.00%
2010	3.25%	—	3.80%	1.00%
2009	3.50%	—	4.00%	1.50%
2008	4.00%	—	4.00%	1.50%
2007	3.50%	—	3.50%	1.00%

B Vertragliche Mehrwertabgabe bei Materialabbau- und Deponiezonen

Art. 5

5 Materialabbau und Deponiezonen

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

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.

Dazu gehören nur die zeitlich beschränkten Abbau- und Deponievorhaben, nicht jedoch Zonen, die eine dauerhafte Materiallagerung oder einen dauerhaften Materialumschlag zulassen.

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.

C Verwendung der Erträge

Art. 6

6 Verwendung der Erträge

Die Erträge aus der Mehrwertabgabe dürfen für sämtliche in Art. 5 Abs. 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.

Art. 7

7 Spezialfinanzierung

¹ Die Gemeinde führt eine Spezialfinanzierung im Sinn von Art. 86 ff. GV⁴.

Nach Art. 86 der Gemeindeverordnung ist die Spezialfinanzierung zu verzinsen.

² Die Spezialfinanzierung wird geäuft durch sämtliche Erträge in Form von Geldleistungen aus der Mehrwertabgabe, die der Gemeinde zufallen.

10 Prozent der verfügbaren Mehrwertabgaben fallen an den Kanton (Art. 142 f 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.

D Vollzugs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 8

8 Vollzug

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

Damit richtet sich z.B. die Ausgabenkompetenz nach der Gemeindeordnung.

Art. 9

9 Inkrafttreten

Das Reglement tritt am 1. Januar 2020 in Kraft.

Dieses Reglement ist an der Gemeindeversammlung vom 29. November 2019 angenommen worden.

Grindelwald, 29. November 2019

Einwohnergemeinde Grindelwald



Christian Anderegg
Gemeindepräsident



Thomas Dräyer
Gemeindeschreiber

Auflagezeugnis

Das Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) ist 30 Tage vor der Gemeindeversammlung vom 29. November 2019 in der Gemeindeschreiberei öffentlich aufgelegt worden. Die Auflagefrist wurde im Anzeiger Interlaken vom 24. Oktober 2019 und Echo von Grindelwald vom 25. Oktober 2019 unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit ordnungsgemäss publiziert.

Beschwerden sind innert Frist keine eingelangt.

Grindelwald, 22. Februar 2020

Der Gemeindeschreiber



Thomas Dräyer