



Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten

Genehmigt durch den Grossen Gemeinderat am 24.08.2017

Inhaltsverzeichnis

REGLEMENT ÜBER DEN AUSGLEICH VON PLANUNGSMEHRWERTEN VOM 24.08.2017

Rechtsgrundlagen	1
Grundsatz	1
Planungsvorteile.....	1
Bemessung der Mehrwertabgabe.....	1
Fälligkeit.....	1
Verfahren	2
Sicherung.....	2
Verteilung und Verwendung der Mehrwertabgabe.....	2
Grundstückgewinnsteuer.....	2
Aufhebung.....	2
Inkrafttreten.....	3

Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten vom 24.08.2017

Rechtsgrundlagen	<p>Art. 1 Aufgrund von Art. 5 Abs. 1^{bis-sexies} des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) und von Art. 142 Abs. 4 des Baugesetzes des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, Fassung vom 9. Juni 2016) regeln die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement.</p>
Grundsatz	<p>Art. 2 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwertes gelangen, entrichten nach Massgabe des Bundesgesetzes über die Raumplanung, des Baugesetzes und den folgenden Bestimmungen eine Mehrwertabgabe.</p>
Planungsvorteile	<p>Art. 3 ¹ Als Planungsvorteil gilt gemäss Art. 142a BauG die Einzonung (dauerhafte Zuweisung von Land zu einer Bauzone), die Umzonung (Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten) und die Aufzonung (Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten). Weiter gilt als Planungsvorteil die Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen.</p> <p>² Beträgt der Mehrwert bei Einzonungen weniger als CHF 20'000.00 wird keine Abgabe erhoben (Art. 142a BauG).</p> <p>³ Bei Um- und Aufzonungen beträgt die Freigrenze CHF 100'000.00.</p>
Bemessung der Mehrwertabgabe	<p>Art. 4 ¹ Der Mehrwert wird gemäss Art. 142b BauG bestimmt.</p> <p>² Die Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen in alle Bauzonen, vorbehältlich der Arbeitszonen (vgl. Absatz 3), während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 40%, ab dem sechsten bis zehnten Jahr 45% und ab dem elften Jahr 50% des Mehrwerts. Der Fristbeginn des ansteigenden Abgabesatzes kann individuell in der Abgabeverfügung festgesetzt werden, soweit eine Überbauung rechtlich nicht möglich ist, insbesondere wegen fehlender rechtskräftiger Überbauungsordnung in einer Zone mit Planungspflicht oder fehlender Erschliessung. Ebenso können Unterbrüche der Fristen in der Feststellungsverfügung der Fälligkeit berücksichtigt werden, wenn objektive Bauverzögerungen nachgewiesen sind.</p> <p>³ Bei Einzonungen in Arbeitszonen beträgt die Abgabe 40%.</p> <p>⁴ Bei Auf- und Umzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 30% des Mehrwerts.</p> <p>⁵ Der Mehrwertabgabebetrag ist zu indexieren (Schweizerischer Baupreisindex für Baugewerbe total gemäss Bundesamt für Statistik). Als Mehrwertabgabe können anstelle von Barleistungen gleichwertige Sachleistungen verfügt werden, sofern die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer damit einverstanden ist.</p>
Fälligkeit	<p>Art. 5 ¹ Die Fälligkeit bestimmen sich gemäss Art. 142c BauG. Die Mehrwertabgaben sind innert 30 Tagen seit Fälligkeit zu bezahlen. Ab 31. Tag</p>

Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten

nach Fälligkeit wird bis zum Zahlungstermin (Eingang bei Gemeinde) ein Verzugszins in der Höhe des für bernische Steuern geltenden Verzugszinses erhoben.

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

³ Die Abschöpfung des Planungsmehrwertes wird bei unentgeltlichem Eigentümerwechsel durch Schenkung, Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Scheidung aufgeschoben.

Verfahren

Art. 6 ¹ Die Mehrwertabgabe wird vom Gemeinderat verfügt. Für das Verfahren gelten die Vorschriften von Art. 142d BauG.

² Bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen kann der Gemeinderat gemäss Art. 142a Abs. 3 BauG Geld- und Sachleistungen mit den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern in einem öffentlich-rechtlichem Vertrag vereinbaren. Die Leistungen können indexiert werden (Schweizerischer Baupreisindex für Baugewerbe total gemäss Bundesamt für Statistik). Der Vertrag ist vor der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme zu unterzeichnen.

³ Das weitere Verfahren richtet sich in beiden Fällen nach den Vorschriften der Verwaltungsrechtspflegegesetzgebung.

Sicherung

Art. 7 Zur Sicherung der Forderungen und Verzugszinsen besteht gemäss Art. 142 e BauG ein gesetzliches Grundpfandrecht. Die Gemeinde sorgt innert 6 Monaten seit Rechtskraft der Verfügung für einen Eintrag im Grundbuch.

Verteilung und Verwendung der Mehrwertabgabe

Art. 8 ¹ Gemäss Art. 142f BauG fallen die Erträge der Mehrwertabgabe zu 90% der Gemeinde und zu 10% dem Kanton zu.

² Die Erträge sind gemäss Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG zu verwenden.

³ Die Erträge der Mehrwertabgabe sind der Spezialfinanzierung Planungsmehrwertausgleich zuzuführen. Zu diesem Zweck wird eine Spezialfinanzierung Planungsmehrwertausgleich gebildet. Über Entnahmen beschliesst das gemäss Organisationsreglement kompetente Organ. Verpflichtungen der Gemeinde Münchenbuchsee gegenüber der Spezialfinanzierung sind zu verzinsen; der Gemeinderat legt den Zinssatz fest.

Grundstückgewinnsteuer

Art. 9 Die bezahlte Mehrwertabgabe wird gemäss Art. 142 Abs. 2 lit. e Steuergesetz als abziehbarer Aufwand anerkannt.

²

Aufhebung

Art. 10 Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes werden das Reglement über die Spezialfinanzierung "Verwendung von Erträgen aus Planungsmehrwerten" vom 13. Dezember 2007 und die Richtlinien des Gemeinderates zu Abgeltung des Planungsausgleichs vom 9. Mai 2005 aufgehoben.

Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten

Inkrafttreten

Art. 11 Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements.

Beschluss des Grossen Gemeinderates

Das Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten wurde vom Grossen Gemeinderat mit 39 zu 00 Stimmen genehmigt.

Münchenbuchsee, 24.08.2017

GROSSER GEMEINDERAT MÜNCHENBUCHSEE

Der Präsident

Der Sekretär

Andreas Burger

Olivier A. Gerig