



**Einwohnergemeinde  
3270 Aarberg**

# **Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR)**

**vom 30. November 2017**

**Inhaltsverzeichnis zum Mehrwertabgabereglement**

<b>MEHRWERTABGABEREGLEMENT .....</b>	<b>3</b>
I. MEHRWERTABGABE BEI EIN-, UM- UND AUFZONUNGEN.....	3
II. VERWENDUNG DER ERTRÄGE .....	5
III. VOLLZUGS-, SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN .....	6

Vorbemerkung: Die männliche Namensbezeichnung gilt sinngemäss auch für die weibliche Form.

Die Einwohnergemeinde Aarberg erlässt gestützt auf Artikel 142 Absatz 3 des Baugesetzes und gestützt auf Artikel 6 des Organisationsreglements vom 27. November 2003 folgendes

## Mehrwertabgabereglement

### I. Mehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonungen

Gegenstand der Abgabe

**Art. 1** Fällt ein abgabepflichtiger Mehrwert an, erhebt die Gemeinde von den Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe

- a) bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung);
- b) bei der Zuweisung von Land von einer Bauzone zu einer anderen mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung);
- c) bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung).

Abgabesatz

**Art. 2** Ab Rechtskraft der Einzonung beträgt die Mehrwertabgabe

a) Einzonungen

- während den ersten 5 Jahren 40%,
- ab dem 6. Jahr bis zum 10. Jahr 45%
- ab dem 11. Jahr 50% des Mehrwerts.

b) Um- und Aufzonungen

**Art. 3** <sup>1</sup> Ab Rechtskraft der Umzonung beträgt die Mehrwertabgabe 40% des Mehrwerts.

<sup>2</sup> Ab Rechtskraft von örtlich beschränkten Aufzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 40% des Mehrwerts.

<sup>3</sup> Nutzt der Grundeigentümer die durch Um- oder Aufzonung geschaffene Nutzungsmöglichkeit ganz innert 8 Jahren ab ihrer Rechtskraft, reduziert sich die Mehrwertabgabe auf 20% des Mehrwerts.

Bemessung der Abgabe

**Art. 4** <sup>1</sup> Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung.

a) Grundsatz

<sup>2</sup> Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen (Berechnung nach Lageklassen, Renditerechnung nach Bruttogeschoss- oder Geschossflächen, etc.).

<sup>3</sup> Beträgt der planungsbedingte Mehrwert weniger als Fr. 20'000.00, so wird keine Abgabe erhoben.

b) Schätzung

**Art. 5** Können sich Gemeinde und der Grundeigentümer nicht auf einen anerkannten Liegenschaftsschätzer einigen, wird die kantonale Gült-schätzungskommission Seeland mit der Schätzung beauftragt.

- c) Kosten **Art. 6** <sup>1</sup> Die Kosten der Liegenschaftsschätzung trägt der Grundeigentümer.
- <sup>2</sup> Der Beitrag an die Schätzungskosten wird mit Rechtskraft der Planänderung in Rechnung gestellt, nötigenfalls verfügt.
- <sup>3</sup> Nach Rechnungsstellung bzw. nach Rechtskraft der Verfügung ist der Beitrag an die Schätzungskosten innert 30 Tagen zahlbar.
- <sup>4</sup> Im Verzugsfall wird ein Verzugszins von 5% erhoben.
- d) Indexierung **Art. 7** Der Betrag der Mehrwertabgabe ist dem Stand der Baupreise für das Baugewerbe total des Bundesamtes für Statistik zu indexieren.
- Fälligkeit
- a) entgeltliche Veräußerung **Art. 8** <sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch entgeltliche Veräußerung realisiert wird.
- <sup>2</sup> Als entgeltliche Veräußerung gelten sinngemäss die in Art. 130 Steuergesetz (StG) genannten Vorgänge.
- b) unentgeltliche Veräußerung **Art. 9** <sup>1</sup> Die Erhebung der Mehrwertabgabe wird bei Handänderung durch Schenkung, Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis) oder Erbvorbezug im Sinne von Art. 131 Abs. 2 StG aufgeschoben.
- <sup>2</sup> Der Erwerber tritt in Bezug auf die ausstehenden Mehrwertabgaben in die Rechtsstellung des Rechtsvorgängers ein.
- <sup>3</sup> Die Abgabepflicht wird dem Rechtsnachfolger mit Verfügung eröffnet.
- c) Überbauung **Art. 10** <sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung realisiert wird.
- <sup>2</sup> Als realisiert gilt der Planungsmehrwert mit dem Baubeginn.
- <sup>3</sup> Als Baubeginn gilt die Schnurgerüstabnahme, wo keine solche erforderlich ist, die Vornahme von Arbeiten, Nutzungsänderungen und anderen Massnahmen, die für sich alleine betrachtet einer Baubewilligung bedürfen.
- d) teilweise Veräußerung oder Überbauung **Art. 11** <sup>1</sup> Bei teilweiser Überbauung oder Veräußerung wird die Mehrwertabgabe anteilmässig fällig.
- <sup>2</sup> Die tatsächliche, teilweise bauliche Beanspruchung des Grundstücks beurteilt sich nach den gemäss den geltenden Bauvorschriften verbleibenden Überbaumöglichkeiten.
- e) Feststellung **Art. 12** Wird die Fälligkeit oder die Höhe der Mehrwertabgabe bestrit-

- ten, ist der fällig gewordene Betrag mit einer Verfügung festzustellen.
- f) Verzugszins **Art. 13** Im Verzugsfall sind Verzugszinsen in der Höhe von 5% geschuldet.
- Verfahren
- a) Mitwirkung **Art. 14** Spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Planung, die den Mehrwert begründet, wird den betroffenen Grundeigentümern ein Entwurf der Abgabeverfügung unterbreitet
- b) Verfügung **Art. 15** <sup>1</sup> Mit Rechtskraft der einen abgabepflichtigen Mehrwert begründenden Planung wird die Mehrwertabgabe verfügt.
- <sup>2</sup> Unter Vorbehalt der aufgelaufenen Teuerung entspricht die Verfügung in den Grundzügen deren Entwurf.
- c) Information **Art. 16** <sup>1</sup> Die mit der Planung befasste Gemeindeversammlung wird über die Summe der erwarteten Mehrwertabgaben informiert.
- <sup>2</sup> Das Amt für Gemeinden und Raumordnung ist über rechtskräftige Verfügungen in Kenntnis zu setzen.
- Sicherung **Art. 17** <sup>1</sup> Zur Sicherung der Mehrwertabgabe und der Verzugszinsen besteht zugunsten der Gemeinde ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinn von Art. 109a Bst. e EGzZGB.
- <sup>2</sup> Es ist innert sechs Monaten nach Rechtskraft der Verfügung über die Mehrwertabgabe im Grundbuch einzutragen.
- II. Verwendung der Erträge**
- Verwendung der Erträge **Art. 18** Die Erträge aus der Mehrwertabgabe dürfen für sämtliche in Art. 5 <sup>1ter</sup> des Raumplanungsgesetzes vorgesehene Zwecke verwendet werden.
- Spezialfinanzierung **Art. 19** <sup>1</sup> Die Gemeinde führt eine Spezialfinanzierung im Sinn von Art. 86 ff Gemeindeverordnung.
- <sup>2</sup> Die Spezialfinanzierung wird geäufnet durch sämtliche Erträge aus der Mehrwertabgabe, die der Gemeinde zufallen und zudem die ganzen Erträge der Lenkungsabgabe gemäss Art. 126 d Abs. 4 BauG.
- <sup>3</sup> Über die Entnahmen aus der Spezialfinanzierung entscheidet unabhängig von der Höhe der Gemeinderat.
- <sup>4</sup> Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein.
- <sup>5</sup> Das Kapital dieser Finanzierung wird nicht verzinst.

### III. Vollzugs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen

Vollzug

**Art. 20** Die zuständige Kommission gemäss OgR und OgV vollzieht dieses Reglement und erlässt gestützt auf dieses Reglement erforderliche Verfügungen.

Inkrafttreten

**Art. 21** <sup>1</sup> Das Reglement tritt auf den 1. Januar 2018 in Kraft.

<sup>2</sup> Mit dem Inkrafttreten werden alle im Widerspruch stehenden früheren Vorschriften, insbesondere das durch die Gemeindeversammlung am 29. Mai 2008 erlassene Reglement über die Spezialfinanzierung der Planungsmehrwerte, aufgehoben.

Die Gemeindeversammlung vom 30. November 2017 nahm dieses Reglement an.

**NAMENS DER  
EINWOHNERGEMEINDE AARBERG**

Der Präsident

Der Sekretär

Fritz Affolter

Beat Soltermann

---

#### Auflagezeugnis

Das Reglement wurde gemäss den Bestimmungen der Gemeindeverordnung öffentlich aufgelegt. Beschwerde wurde keine erhoben.

3270 Aarberg, den 18. Januar 2018

Der Gemeindeschreiber

Beat Soltermann