

Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten

Entwurf

vom

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft, gestützt auf § 63 Absatz 1 und § 116 Absatz 4 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984¹¹, beschliesst:

I.

§ 1 Zweck

¹ Die Mehrwertabgabe gleicht erhebliche Vorteile angemessen aus, die durch Planungen entstehen.

² Der beim Kanton anfallende Ertrag aus der Mehrwertabgabe wird in erster Linie zur Abgeltung für Eigentumsbeschränkungen verwendet, die durch Planungen auf Kantonsgebiet erfolgen und einer Enteignung gleichkommen.

³ Im Aussenverhältnis gegenüber der Grundeigentümerschaft entschädigungspflichtige Gemeinden können beim Kanton einen Rückerstattungsantrag stellen, sofern die entschädigungspflichtige Planung auf Anweisung des Kantons zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen erfolgt ist.

⁴ Die darüber hinausgehenden Erträge des Kantons können auch für Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung gemäss § 106a der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984¹ und für Massnahmen zur Kulturlanderhaltung und zur besseren Nutzung von Flächen in Bauzonen oder für weitere Massnahmen der Raumplanung verwendet werden.

⁵ Die Erträge der Gemeinden sind, soweit sie nicht auf Basis eines Vertrages projektorientiert eingesetzt werden, für Massnahmen zur Kulturlanderhaltung und zur besseren Nutzung von Flächen in Bauzonen oder für weitere Massnahmen der Raumplanung zu verwenden.

⁶ Die Entschädigungspflicht für Planungsnachteile richtet sich nach den Vorschriften des Gesetzes vom 19. Juni 1950¹² über die Enteignung.

⁷ Der Mehrwertausgleich für planerische Massnahmen, die auch Wald umfassen, richtet sich im Umfang der Rodungsbewilligung nach Massgabe von § 3 des Kantonalen Waldgesetzes vom 11. Juni 1998¹³.

¹¹ SGS 100, GS 29.276

¹² SGS 410, GS 20.169

¹³ SGS 570, GS 33.0486

§ 2 Abgabepflichtige Planungen

¹ Als grundsätzlich eine Abgabepflicht auslösende Planungen gelten

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

² Kantonale und kommunale Baulinien begründen keine Abgabepflicht.

§ 3 Höhe der Mehrwertabgabe

¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt 20% des Bodenmehrerts.

² Der Bodenmehrwert bemisst sich nach der Differenz der Verkehrswerte unmittelbar vor und nach Rechtskraft der die Abgabepflicht auslösenden Planung.

³ Der abgabepflichtigen Grundeigentümerschaft selbst erwachsene, nachgewiesene Planungskosten für die der Mehrwertabgabe zugrunde liegende Planung werden an die Mehrwertabgabe angerechnet.

⁴ Bei der Berechnung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer ist die effektiv bezahlte Mehrwertabgabe vollumfänglich als Aufwendung in Abzug zu bringen.

⁵ Die unabhängige und objektive Ermittlung des Bodenmehrerts hat durch einen Immobilienbewerter oder eine Immobilienbewerterin mit eidgenössischem Fachausweis oder gleichwertiger Ausbildung zu erfolgen.

⁶ Führt die Umnutzung von Landwirtschaftsland zu einem Bodenmehrwert, so wird der Wert des Landwirtschaftslands von der zuständigen Fachstelle des Kantons für die Ermittlung des Bodenmehrerts festgestellt.

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

⁸ Der Kanton und die Einwohner-, Bürger-, Burger- und Landeskirchgemeinden sind von der Abgabepflicht befreit.

§ 4 Kompetenzen der Gemeinden

¹ Die Gemeinden sind berechtigt, durch Reglement die Mehrnutzung gemäss § 2 Absatz 1 Buchstabe b. und den Bodenmehrwert gemäss § 2 Absatz 1 Buchstabe c. dieses Gesetzes auf bis zu 30% zu reduzieren.

² Die Gemeinden sind berechtigt, mit der betroffenen Grundeigentümerschaft statt einer Geldleistung Sach- oder Dienstleistungen in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag zu vereinbaren, die mit dem Bauvorhaben in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Die von der Grundeigentümerschaft zu erbringende Sach- oder Dienstleistung ist betraglich zu beziffern und wird an die geschuldete Mehrwertabgabe angerechnet oder tritt an deren Stelle.

³ Ist die Grundeigentümerschaft mit einer vertraglichen Lösung nicht einverstanden, kann sie die Veranlagung und Verfügung der Mehrwertabgabe verlangen.

⁴ Über die gesetzlich vorgesehene Mehrwertabgabe und die reglementarisch geregelten Erschliessungsbeiträge hinaus können die Gemeinden von der Grundeigentümerschaft für Planungsmehrwerte keine weiteren Leistungen oder Abgaben fordern.

§ 5 Bestimmung des Bodenmehrerts durch Planungen

¹ Sofern sich im Planungsverfahren abzeichnet, dass eine Mehrwertabgabepflicht entstehen kann, sorgt der Planungsträger dafür, dass im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Planung eine verbindliche Ermittlung des durch die Planung entstehenden Bodenmehrerts und eine darauf basierende Berechnung der Bruttomehrwertabgabe pro Quadratmeter Boden vorliegt.

² Die Ermittlung des Bodenmehrerts darf eine verhältnismässige Pauschalierung über die gesamte Fläche des neu eingezonten, umgezonten oder aufgezonten Bodens enthalten.

³ Der ermittelte Bodenmehrert wird vom Gemeinderat gleichzeitig mit dem Planungsbeschluss der Einwohnergemeinde verfügt. Die gemeinderätliche Verfügung wird in Analogie zu § 31 Absatz 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998¹⁴ zeitgleich mit den Zonenvorschriften öffentlich aufgelegt.

⁴ Innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen können die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Personen, die durch die Verfügung betroffen sind, gegen diese beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, nach den Regeln von § 96a des Gesetzes vom 19. Juni 1950¹⁵ über die Enteignung Beschwerde erheben. Das Gericht kann

¹⁴ SGS 400, GS 33.0289

¹⁵ SGS 410, GS 20.169

die Sistierung solcher Beschwerden bis zur Rechtskraft des zugrunde liegenden Planungsbeschlusses anordnen.

§ 6 Festsetzung der Mehrwertabgabe

¹ Die aufgrund des Bodenmehrerts individuell pro Parzelle zu berechnende Mehrwertabgabe wird erhoben, sobald eine Veräusserung der Parzelle erfolgt oder eine Baubewilligung rechtskräftig wird, mit welcher von der neuen Zuweisung von Boden zu einer Bauzone, von einer Umnutzung oder von einer durch die Planung entstandenen Mehrnutzung Gebrauch gemacht wird.

² Als Veräusserung der Parzelle gilt ein Verkauf, ein Tausch, eine Schenkung sowie eine Baurechtsbegründung.

³ Die Mehrwertabgabe wird von der Standortgemeinde der Parzelle veranlagt und verfügt gegenüber der Grundeigentümerschaft, welche die Parzelle veräussert bzw. eine Baubewilligung erlangt, und der eingegangene Ertrag bei neuen Zuweisungen von Boden zu einer Bauzone wird dem Kanton überwiesen.

⁴ Die Veranlagungsverfügung des Gemeinderates für die Mehrwertabgabe kann innert 10 Tagen ab Zustellung beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, nach den Regeln von § 96 a des Gesetzes vom 19. Juni 1950¹⁶ über die Enteignung angefochten werden.

⁵ Die Mehrwertabgabeforderungen entstehen im Zeitpunkt der Veräusserung der Parzelle oder der Rechtskraft der Baubewilligung und sind innert 30 Tagen ab Zustellung der Veranlagungsverfügung zur Zahlung fällig.

§ 7 Verwendung des Ertrags aus Mehrwertabgaben

¹ Die Mehrwertabgabe steht für neue Zuweisungen von Boden zu einer Bauzone dem Kanton zu, bei Umzonungen und Aufzonungen der Standortgemeinde des Bodens.

² Die betroffenen Gemeinden und der Kanton führen je für sich für die Mehrwertabgabe einen Fonds, welcher der Zwecksetzung gemäss § 1 Absätze 2, 4 und 5 dieses Gesetzes Rechnung zu tragen hat.

³ In einem vom Regierungsrat zu erlassenden Reglement für den Fonds des Kantons hat die Rückerstattung von entschädigungspflichtigen Planungsnachteilen gemäss § 1 Absatz 3 dieses Gesetzes im Umfang der vorhandenen Fondsaktiven Priorität. Eine Abgeltung von Planungsnachteilen aus dem Fonds erfolgt nur im Rahmen der vorhandenen Mittel des Fonds.

¹⁶ SGS 410, GS 20.169

⁴ Erträge aus der Mehrwertabgabe dürfen von den Gemeinden nur auf Basis eines regierungsrätlich genehmigten Fondsreglements verwendet werden.

II.

Das Gesetz vom 16. November 2006¹⁷ über die Einführung des Zivilgesetzbuches (EG ZGB) wird wie folgt geändert:

§ 148 Buchstabe l

l. die Mehrwertabgabe gemäss § 6 des Gesetzes vom XX¹⁸ über die Abgeltung von Planungsmehrwerten;

III.

Das Gesetz vom 7. Februar 1974¹⁹ über die Staats- und Gemeindesteuern wird wie folgt geändert:

§ 78 Absatz 1 Buchstabe d

d. die Mehrwertabgabe gemäss § 6 des Gesetzes vom xx.²⁰ über die Abgeltung von Planungsmehrwerten.

IV.

Keine Fremdaufhebungen.

V.

Der Regierungsrat beschliesst das Inkrafttreten dieses Gesetzes²¹.

Liestal,

Im Namen des Landrates

der Präsident:

der Landschreiber:

¹⁷ SGS 211, GS 36.153

¹⁸ SGS nnn, GS nnn

¹⁹ SGS 331, GS 25.427

²⁰ SGS nnn, GS 565 nnn

²¹ Vom Regierungsrat am auf den in Kraft gesetzt.