

Mehrwertabgabe durch Aufzoning

UNSCHÖNE ABGABEN Die Amsler AG ist im Besitz einer Liegenschaft in der Zone «Arbeiten und Wohnen zweigeschossig» (AW2). Der Gemeinderat teilt mit, das Grundstück werde neu der Zone «Arbeiten und Wohnen fünfgeschossig» (AW5) zugewiesen, weshalb die Amsler AG eine Mehrwertabgabe von 30 Prozent zu leisten habe. Muss die Amsler AG die verlangte Abgabe bezahlen?

AUTORIN INKA TSCHUDIN

Eine Einzonung liegt vor, wenn eine Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen wird. Beispiel: Eine Landwirtschaftszone wird einer Wohnzone zugewiesen. Die Grundeigentümer leisten diesfalls im Kanton Aargau eine Abgabe von 20 Prozent des Mehrwerts, wobei die Gemeinden befugt sind, bei Einzonungen den Abgabesatz auf maximal 30 Prozent zu erhöhen.

EINZONUNG UND ANDERE PLANUNGSMASSNAHMEN

Die Gemeinden haben zudem die Möglichkeit, den Ausgleich anderer Planungsvorteile (Aufzoning, Umzoning etc.) mit den Grundeigentümern in Verträgen zu vereinbaren. So auch im Fall der Amsler AG aufgrund der Aufzoning von der Zone AW2 in die Zone AW5. Eine solche Vereinbarung über den Ausgleich von Planungsvorteilen kommt nur zustande, wenn beide Parteien, das heisst die Gemeinde und der Grundeigentümer, mit der Aufzoning an sich wie auch mit der Abgabehöhe einverstanden sind. Eine einseitige hoheitliche Verfügung seitens der Gemeinde ist zum Ausgleich anderer Planungsvorteile nicht zulässig.

WAS IST EIN PLANUNGSMEHRWERT?

Der Planungsmehrwert ist die planungsbedingte Wertsteigerung des Bodens. Diese Wertsteigerung fällt dem Grundeigentümer ohne eigenes Zutun zu und soll daher mit der Mehrwertabgabe teilweise abgeschöpft werden. Die Höhe dieses Planungsmehrwerts lässt sich anhand einer Schätzung des Verkehrswerts des Grundstücks vor und nach der Planungsmass-

nahme ermitteln. Die Wertdifferenz stellt den Mehrwert dar.

Auf diesen Mehrwert darf die Gemeinde im Fall der Amsler AG bei Vorliegen einer Vereinbarung eine Abgabe einziehen. Beim Ausgleich anderer Planungsvorteile (Aufzoning, Umzoning etc.) gilt nicht der allgemeine Mehrwertabgabesatz von 20 Prozent für Einzonungen. Vielmehr kann die Gemeinde einen höheren Mehrwertabgabesatz vorschlagen. Eine Festlegung der Abgabehöhe in der kommunalen Rechtsordnung schränkt zum einen den Verhandlungsspielraum ein; zum anderen dient sie der rechtsgleichen Behandlung der betroffenen Grundeigentümer.

WER MUSS WANN EINE MEHRWERTABGABE LEISTEN?

Zur Abgabe verpflichtet ist der Eigentümer des Grundstücks, das von der planerischen Massnahme betroffen ist und dadurch eine Wertsteigerung genießt. Massgebend ist der Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahmen.

Die Mehrwertabgabe wird erst fällig, wenn das Grundstück veräussert oder eine Baubewilligung erteilt wird.

WIE KANN MAN SICH GEGEN DIE MEHRWERTABGABE WEHREN?

Im Einzonungsfall wird die Mehrwertabgabe einseitig durch die Gemeinde verfügt. Diesfalls kann der betroffene Grundeigentümer gegen die sogenannte Festsetzungsverfügung Einsprache beim Gemeinderat erheben. Der Einspracheentscheid kann mit Beschwerde beim Spezialverwaltungsgericht angefochten werden. Der Entscheid

des Spezialverwaltungsgerichts kann mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht und dessen Entscheid schliesslich an das Bundesgericht weitergezogen werden.

Im Fall anderer Planungsmassnahmen kommt ohne Einigung kein Vertrag zustande. In diesem Fall kann eine Planungsmassnahme nicht erfolgen, womit der Grundeigentümer auch nicht von einem Mehrwert profitieren kann.

Nach Vertragsabschluss werden Streitigkeiten aus dem Vertrag durch das Verwaltungsgericht beurteilt. Der Entscheid kann an das Bundesgericht weitergezogen werden.

MEHRWERTABGABE VERSUS GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER

Zur Vermeidung einer Doppelbesteuerung stellt die bezahlte Mehrwertabgabe eine anrechenbare Aufwendung dar. Sie ist daher bei der Grundstückgewinnsteuer als Aufwendung abziehbar (Anlagekosten, § 104 Abs. 1 lit. a StG).

DIE AUTORIN



Inka Tschudin, Rechtsanwältin, ist bei Voser Rechtsanwältinnen, im Bereich Baurecht, Abgaberecht und auf anderen Gebieten des Verwaltungsrechts tätig.

WWW.VOSER.CH