

# **Der Umgang der Gemeinden mit der Mehrwertabgabe im Kanton Bern Eine Zwischenbilanz**

## **Die Fakten**

Eine Überprüfung der Gemeinden im Kanton Bern ergab, dass aufgrund der am 1. April 2017 in Kraft gesetzten Baugesetzrevision betreffend der Mehrwertabgabe zurzeit heute rund nur 100 von total 345 Gemeinden ein eigenes Reglement über den Ausgleich der Planungsmehrwerte (Mehrwertausgleichsreglement/MWAR) erlassen haben. In solchen Reglementen kann ein höherer Abgabesatz bei Einzonungen als 20% und die Mehrwertabgabepflichtigkeit von Um- und Aufzonungen mit Abgabesätzen bis 40% festgelegt werden. In 245 Gemeinden oder rund 72% aller bernischen Gemeinden werden heute somit bloss die kantonalen Minimalvorschriften umgesetzt und daher die Mehrwerte nur im Einzonungsfalle und nur mit einem Abgabesatz von 20% erfasst. Bei allen Einzonungen im Kanton Bern beträgt die Freigrenze Fr. 20'000.-; d.h. Mehrwerte unter diesem Betrag werden nicht erfasst. Bei den Gemeinden mit eigenem MWAR beträgt der mittlere Abgabesatz bei den Einzonungen jedoch höher, er liegt bei rund 32%. Auf den Um- und Aufzonungen der Gemeinden, welche diese Planungen als abgabepflichtig einstufen, beträgt der durchschnittliche Abgabesatz rund 28%. Rund zwei Drittel aller Gemeinden mit eigenem MWAR kennen zudem bei den Einzonungen einen ansteigenden Abgabesatz, welcher primär dazu dient, die Baulandhortung zu bekämpfen.

## **Situation bei Um- und Aufzonungen**

Rund 245 bernische Gemeinden stufen die Um- und Aufzonung (Siedlungsentwicklung nach Innen) somit nicht als mehrwertabgabepflichtig ein. Auch von den Gemeinden mit eigenem MWAR qualifizieren rund 20% die Entwicklung nach Innen nicht als mehrwertabgabepflichtig. Der Kanton Bern lässt es mit dem heutigen Art. 142a Abs. 2 BauG zu, dass die bernischen Gemeinden die Um- und Aufzonungen nicht als mehrwertabgabepflichtig bezeichnen. Es stellt sich jedoch die Frage, ob diese Regelung bundesrechtskonform ist. Das Raumplanungsgesetz verlangt, dass grundsätzlich alle erheblichen Planungsmehrwerte ausgeglichen werden. Verschiedene namhafte Autoren sind der Ansicht, dass auch Um- und Aufzonungen von Bundesrechts wegen als mehrwertabgabepflichtig einzustufen sei. Zurzeit ist beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern ein Fall hängig, in welchem diese Frage geklärt werden sollte.

## **Freigrenze**

In 22 Gemeinden gilt bei Um- und Aufzonungen eine höhere Freigrenze als bei Einzonungen. Es sind in diesen Gemeinden Freigrenzen von Fr. 50'000.- und mehr definiert worden. Viele dieser Gemeinden haben die Freigrenze zudem mit einem (abziehbaren) Freibetrag in derselben Höhe kombiniert. Bei Um- und Aufzonungen dürfte eine höhere Freigrenze als bei Einzonungen bundesrechtskonform sein. Spitzenreiter sind die Gemeinden Köniz, Moosseedorf und Mühleberg mit einer Freigrenze von Fr. 150'000.-.

## **Abgabe an den Kanton**

Von allen an die Gemeinde bezahlten Mehrwertabgaben gehen künftig 10% an den Kanton (Amt für Gemeinden und Raumordnung). Es ist noch nicht bekannt, welcher Stand diese Erträge zurzeit erreicht haben.

## **Sicherstellung**

Die Gemeinden erlassen die Mehrwertabgabe mittels einer Verfügung. Allfällige Beschwerden sind an das Regierungsstatthalteramt zu richten; deren Entscheide sind an das Verwaltungsgericht weiterziehbar. Rechtskräftig verfügte Mehrwertabgabebeträge können als gesetzliches Grundpfand im Grundbuch angemerkt werden. Das Grundbuch andererseits benachrichtigt die Gemeinden, wenn solches Grundstück veräussert wird. Bezahlte Mehrwertabgaben nach neuem Recht können neu seit dem 1.4.2017 bei der Erhebung der Grundstückgewinnsteuer als Auslagen abgezogen werden. Vorher waren (vertraglich vereinbarte) Mehrwertabgaben bei der Grundstückgewinnsteuer nicht abziehbar.

## **Situation seit dem 1. März 2020**

In der Septembersession 2019 des Grossen Rates wurden verschiedene Änderungen am heutigen Mehrwertabgabesystem beschlossen. Diese Regelung wurde am 1. März 2020 in Kraft gesetzt. Den Gemeinden wird nun ausdrücklich die Möglichkeit eingeräumt werden, bei Um- und Aufzonungen sowie bei der Zuweisung von Land zu Materialabbau- und Deponie-zonen eine höhere Freigrenze, kombinierbar mit einem Freibetrag, als 20'000.- festzusetzen. Wichtigste Änderung ist jedoch wohl, dass bei Auf- und Umzonungen die Mehrwertabgaben nur noch bei Überbauung bezahlt werden müssen, soweit eine Gemeinde dies in ihrem Reglement neu so festsetzt. Die Mehrwertabgaben unterliegen alle bis zu ihrer Fälligkeit neu dem Landesindex der Konsumentenpreise. Das bisherige Muster-Mehrwertabgabereglement des AGR sah noch den Baukostenindex vor. Viele Gemeinden müssen dies nun nachkorrigieren. Im ebenfalls neu gefasst Art. 120b Bauverordnung wird präzisiert, welchen Behörden die Mehrwertabgabeverfügungen neben der Grundeigentümerschaft zu eröffnen sind. Neu ist in vielen Fällen auch die Nichterhebung einer Mehrwertabgabe, z.B. infolge erhöhter Freigrenze, zusätzlich dem AGR zu eröffnen.

Urs Eymann, Fürsprecher, Bern

März 2020