

Der Umgang 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%. 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.

Ausblick

In der Septembersession 2019 des Grossen Rates werden verschiedene Änderungen am heutigen Mehrwertabgabesystem diskutiert werden. Den Gemeinden soll ausdrücklich die Möglichkeit eingeräumt werden, bei Um- und Aufzonungen sowie bei der Zuweisung von Land zu Materialabbau- und Deponiezonen eine höhere Freigrenze als 20'000.- festzusetzen. Wichtigste geplante 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 so vorsieht. Weiter plant der Kanton Bern auch festzusetzen, dass die Mehrwertabgaben bis zu ihrer Fälligkeit dem Landesindex der Konsumentenpreise unterliegen.

Urs Eymann, Fürsprecher, Bern