

Die Mehrwertabgabe gemäss Raumplanungsgesetz

Im Mai 2014 trat das revidierte Raumplanungsgesetz in Kraft. Darin verpflichtet der Bund die Kantone, innerhalb von fünf Jahren eine Mehrwertabschöpfung bei der Neueinzonung von Bauland vorzunehmen. Diese Fünfjahresfrist ist am 30. April 2019 ausgelaufen. Nachstehend stellen wir Ihnen die Mehrwertabgabe sowie den aktuellen Stand der Umsetzung in den Ostschweizer Kantonen vor.



Hans Feldmann
Rechtsanwalt, LL.M.
(Taxation)



1. Bundesrechtliche Vorgabe an die Kantone

In Art. 5 des Raumplanungsgesetzes (RPG) definiert der Bund die Mindestanforderungen an die kantonalen Regelungen der Mehrwertabschöpfung in dem Sinne, dass Planungsvorteile mit einem Satz von mindestens 20% auszugleichen sind. Die Mehrwertabschöpfung ist zwingend für Mehrwerte, die bei der dauerhaften Zuweisung von Boden an die Bauzone entstehen (Neueinzonungen), vorzusehen. Darüber hinaus können Kantone freiwillig weitere Tatbestände einer Mehrwertabschöpfung unterstellen. Die betrifft insbesondere Aufzonungen (Bspw. Erhöhung der Ausnützungsziffer) oder Umzonungen (Zuweisung von Gewerbezone zu Wohnzone). Der Ertrag der Mehrwertabgabe wird für Rückzonungen eingesetzt, insbesondere für die Entschädigung von Planungen, die einer Enteignung gleichkommen.

2. Abgaberechtliche Aspekte

a. Qualifikation

Aus steuerlicher Sicht ist zunächst festzuhalten, dass die Mehrwertabgabe keine Steuer im eigentlichen Sinne darstellt. Das Bundesgericht qualifiziert sie technisch als «kostenunabhängige Kausalabgabe» mit der Folge, dass ihr keine staatliche Gegenleistung gegenüberstehen muss und dass die Strukturelemente (Abgabesubjekt, -objekt und Bemessungsgrundlage) auf formeller Gesetzesstufe zu regeln sind. Die Kantone haben damit entsprechende gesetzliche Grundlagen zu schaffen.

b. Fälligkeit

Die Höhe der Abgabe wird im Zeitpunkt der Planungsmassnahme (Einzonung) festgelegt. Der Bodenmehrwert entspricht der Differenz des Marktwertes ohne und mit der Planungsmassnahme. Fällig wird die Abgabe bei

Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks. Zur Abgabe verpflichtet ist, wer im Zeitpunkt der Anordnung der Planungsmassnahme Eigentümer des betroffenen Grundstücks ist. Bei einem Eigentumswechsel, der keine Fälligkeit auslöst, geht die Abgabepflicht auf die Rechtsnachfolger über. Diesem Punkt ist insbesondere in Erbfällen oder bei gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierungen Rechnung zu tragen.

c. Verhältnis zur Grundstückgewinnsteuer

Die bundesrechtliche Regelung sieht vor, dass die bezahlte Abgabe bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug zu bringen ist. Die Mehrwertabgabe wird wie eine wertvermehrnde Investition behandelt und erhöht die Anlagekosten.

Übersteigen die Anlagekosten den Verkaufserlös, resultiert bei Liegenschaften im Privatvermögen ein Verlust, der steuerlich unbeachtlich bleibt.

Bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen stellt ein allfälliger Verlust bei der Gewinnsteuer zu berücksichtigender Geschäftsaufwand dar, unabhängig davon, ob die Kantone dem monistischen oder dualistischen Grundstückgewinnsteuersystem folgen.

Für den Grundeigentümer hat die Mehrwertabgabe tendenziell eine Mehrbelastung zur Folge. Diese fällt für Grundstücke mit einer langen Besitzdauer besonders ins Gewicht, da technisch nicht eine Anrechnung an die Grundstückgewinnsteuer erfolgt, sondern die Mehrwertabgabe lediglich als zusätzliche Kosten in Abzug gebracht werden kann.

3. Umsetzung in den Ostschweizer Kantonen

a. Appenzell AR

Der Kanton Appenzell Ausserrhodens erfasst sämtliche Planungsmassnahmen, die zu einem Mehrwert führen (Ein-, Auf- und Umzonungen) mit einer Abgabe von 20%.

b. Appenzell AI, St. Gallen, Thurgau

Diese Kantone orientieren sich an den bundesrechtlichen Mindestvorgaben, wonach die Mehrwertabgabe 20% beträgt, bei dauerhafter Zuweisung eines Grundstücks zur Bauzone.

c. Zürich

Der Kanton Zürich liess die Umsetzungsfrist ungenutzt verstreichen, weshalb der Bund einen Einzonungsstopp verfügte. Unter dem Druck des Einzonungsstopps einigte sich der Zürcher Kantonsrat im Mai 2019 auf eine gesetzliche Regelung, diese ist allerdings noch nicht in Kraft. Vorgesehen ist, dass die Mehrwertabgabe bei Einzonung von neuem Bauland 20% betragen soll. Ob der Mehr-

wert von Auf- oder Umzonungen abgeschöpft werden soll, wird den Gemeinden überlassen. Sie dürfen eine Abgabe von max. 40% erheben. Darüber hinaus wird die Grundlage geschaffen, die Mehrwertabschöpfung mittels sog. «städtebaulicher Verträge» zwischen der Bauherrschaft und dem Gemeinwesen abzuschöpfen, indem sich die Bauherrschaft an den Erschliessungs- und Infrastrukturkosten des Gemeinwesens beteiligt

4. Fazit

Die Abgabe wird auf fiktiven Gewinnen erhoben. Es ist daher unschwer vorzusehen, dass sich in der Praxis insbesondere diverse Bewertungsfragen stellen werden. Bei der Beratung von Immobiliengeschäften ist der Mehrwertabgabe die nötige Beachtung zu schenken, dies besonders vor dem Hintergrund, dass bei der späteren Fälligkeit nicht mehr auf die Bemessung zurückgekommen werden kann.

PROVIDA

Eine Spur persönlicher

- Unternehmensberatung
- Steuern und Recht
- Wirtschaftsprüfung
- Treuhand

Provida-Gruppe
Romanshorn · Frauenfeld · Fribourg · Rorschach · St. Gallen · Wetzikon · Zürich
info@provida.ch · provida.ch