Kanton Zug

Kommentar zum Planungs- und Baugesetz (PBG) samt Verordnung (V PBG)

Kommentar zum Planungs- und Baugesetz (PBG) samt Verordnung (V PBG)

Inhalt

2.8.3 § 52a1 Veranlagung 4

2.8.3 § 52a1 Veranlagung

[1] Die kantonale Schätzungskommission ist zuständig für die Ermittlung des Mehrwerts sowie die Festlegung der Mehrwertabgabe innerhalb Jahresfrist seit Rechtskraft der Zonenplanänderung bzw. des Bebauungsplans.
[2] Der Gemeinderat meldet die Rechtskraft der erstmaligen und dauerhaften Zuweisung von Boden zu Bauzonen, die Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen sowie – sofern ein entsprechender verwaltungsrechtlicher Vertrag besteht – von entsprechenden Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen der kantonalen Schätzungskommission, worauf diese die Veranlagung einleitet.
[3] Das Verfahren und die Kostenauferlegung richten sich nach den Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes sowie nach § 61 ff. PBG.
[4] Gegen die Veranlagung kann bei der kantonalen Schätzungskommission Einsprache gemäss Verwaltungsrechtspflegegesetz erhoben werden.
[5] Im Veranlagungs- und Einspracheverfahren werden keine Kosten erhoben.

Materialien
Absatz 1-5 (neu: 1. Juli 2019)

Der Bodenmehrwert bemisst sich – wie soeben erläutert – nach der Differenz zwischen dem Verkehrswert unmittelbar vor und jenem unmittelbar nach der rechtskräftigen Zonenzuweisung, der Umzonung, der Aufzonung bzw. dem Erlass eines Bebauungsplans mit Erhöhung des Nut-zungsmasses. Die kantonale Schätzungskommission ist für die Ermittlung des Mehrwerts sowie die Festlegung der Mehrwertabgabe zuständig. Sie entscheidet innerhalb eines Jahres seit Rechtskraft der Zuweisung von Boden zu Bauzonen sowie von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen oder – sofern ein entsprechender verwaltungsrechtlicher Vertrag besteht – der Umzonungen, der Aufzonungen bzw. der Bebauungspläne mit einer Erhöhung des Nutzungsmasses. Der Gemeinderat meldet die Rechtskraft dieser Entscheide der kantonalen Schätzungskommission. Mit dieser Meldung leitet die Schätzungskommission das Veranlagungsverfahren ein. Sie teilt dem Abgabeschuldner, also der Eigentümerschaft des Grundstücks bzw. den Berechtigten, die Einleitung des Verfahrens mit. Damit die Schätzungskommission den Verkehrswert des fraglichen Grundstücks ermitteln kann, ist sie darauf angewiesen, Einsicht in das Grundbuch nehmen zu können. Dafür bietet ihr Art. 28 lit. a Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (SR 211.432.1) die gesetzliche Grundlage. Danach wird aufgrund einer besonderen Vereinbarung Urkundspersonen, im Geometerregister eingetragene Ingenieur-Geometerinnen und -Geometern, Steuerbehörden sowie anderen Behörden, u. a. auch der Schätzungskommission, Zugang zu den Daten des Hauptbuchs, des Tagesbuchs und der Hilfsregister gewährt, die sie zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben benötigen. Mit diesem Zugang erhält die Schätzungskommission Kenntnis von den Landerwerbspreisen, welche in den letzten Jahren innerhalb eines bestimmten Perimeters des abgabepflichtigen Grundstücks erzielt werden konnten. Diese Einsichtsmöglichkeit erleichtert der Schätzungskommission die Verkehrswertschätzung.

Für das Verfahren und die Kostenauferlegung sind die Vorschriften des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 1. April 1976 (VRG; BGS 162.1) massgebend. Gegen die Veranlagung der kantonalen Schätzungskommission können die Gemeinde oder die betroffenen Grundeigentümerschaften Einsprache gemäss § 34 ff. VRG bei dieser Behörde und gegen ihren Einspracheentscheid Beschwerde beim Verwaltungsgericht (§ 61 ff. VRG) erheben (vgl. § 67 Abs. 2 lit. e PBG geändert).

Stichwortverzeichnis

Bebauungsplan, 4

Einsprache, 4

Mehrwertabgabe, 4

Schauml;tzungskommission, 4

Zonenplan, 4