Kanton Zug

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

Kanton Zug

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

Inhalt

2.8.4 § 52b Erhebung, Fälligkeit, Sicherung 4

2.8.4 § 52b Erhebung, Fälligkeit, Sicherung

[1] Die Gemeinde, in der das belastete Grundstück liegt, erhebt nach Eintritt der Fälligkeit die Mehrwertabgabe und
a) behält bei der erstmaligen und dauerhaften Zuweisung von Boden zu Bauzonen sowie bei der Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen 60 % der Abgabe für sich und überweist 40 % der Abgabe dem Kanton;
b) behält bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen – sofern ein entsprechender verwaltungsrechtlicher Vertrag besteht – 100 % der Abgabe für sich.
[2] Die Mehrwertabgabe, geschuldet von der Grundeigentümerschaft im Zeitpunkt der Rechtskraft der Zonenplanänderung bzw. des Bebauungsplans – bei einer Mehrheit von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern entsprechend ihren Anteilen –, wird fällig 30 Tage nach
a) Bauabnahme durch die Baupolizeibehörde bei Überbauung des Grundstücks;
b) Eintragung im Grundbuch bei Veräusserung des Grundstücks. Als Veräusserung gelten Eigentümerwechsel, Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt oder Einräumung von Baurechten.
[3] Bei teilweiser Überbauung oder partieller Veräusserung eines mit einer Mehrwertabgabe belasteten Grundstücks wird die Mehrwertabgabe nur anteilsmässig fällig.
[4] Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe tritt nicht ein bei
a) Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung;
b) Eigentumswechsel unter Eheleuten im Zusammenhang mit dem Güterrecht sowie zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Eheteils an den Unterhalt der Familie (Art. 165 ZGB) und scheidungsrechtlicher Ansprüche, sofern beide Eheteile einverstanden sind;
c) Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Nutzungs- und Sondernutzungsplanung, Grenzbereinigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegungen in einem Enteignungsverfahren oder angesichts drohender Enteignung;
d) Umstrukturierungen im Sinne von § 62 des Steuergesetzes von juristischen Personen, die nach § 57 Abs. 1 Bst. e–h des Steuergesetzes von der Steuerpflicht befreit sind.
[5] Den Gemeinwesen steht für die Mehrwertabgabe einschliesslich der Verzinsung im Umfang des Zinssatzes der Zuger Kantonalbank für variable Hypotheken seit Fälligkeit ohne Eintragung im Grundbuch ein gesetzliches Pfandrecht zu, das allen eingetragenen Pfandrechten vorgeht. Das gesetzliche Pfandrecht entsteht mit der Rechtskraft der Zonenplanänderung bzw. des Bebauungsplans.

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

Die Einnahmen aus der Mehrwertabgabe aufgrund der erstmaligen und dauerhaften Zuweisung von Boden zu Bauzonen sowie bei der Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen sollen zwischen dem Kanton und den Gemeinden aufgeteilt werden. Sie stehen zu 40 Prozent dem Kanton und zu 60 Prozent derjenigen Gemeinde zu, in der das eingezonte Grundstück liegt. Der Ertrag aus der Mehrwertabgabe soll für Massnahmen nach Art. 5 Abs. 2 RPG (Entschädigung von Auszonungen) oder für weitere Massnahmen der Raumplanung, letztlich für die Erfüllung sämtlicher Planungsgrundsätze nach Art. 3 RPG verwendet werden. Dabei wird der Kanton mit seinem Anteil im kantonalen Interesse liegende Projekte, namentlich Infrastrukturbauten und -anlagen unterstützen oder Schwergewichte bei einzelnen Gemeinden bilden können. Durch die Verdichtung entstehen dem Kanton ebenfalls erhebliche Kosten, namentlich durch den Bau und Ausbau von Infrastrukturbauten und -anlagen, die Förderung des öffentlichen sowie des Langsamverkehrs, die Förderung von günstigem Wohnraum, die Schaffung von Erholungsräumen, die Landschaftspflege etc. Diese Kosten wird er u. a. mit seinem Anteil an der Mehrwertabgabe mitfinanzieren können. Über den Einsatz dieser Mittel wird der Kantonsrat in Anwendung des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Kantons und der Gemeinden vom 31. August 2006 (Finanzhaushaltgesetz, FHG; BGS 611.1) nicht nur Einfluss nehmen können, sondern im Rahmen

der Budgetgenehmigung bestimmen, wie die Mittel verwendet werden sollen.

Demgegenüber fallen die Einnahmen aus der Mehrwertabgabe aufgrund von über den Schwellenwerten liegenden Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen – sofern ein entsprechender verwaltungsrechtlicher Vertrag besteht – zu 100 Prozent der entsprechenden Gemeinde zu. Die Gemeinden können den Ertrag aus der Mehrwertabgabe ebenfalls für Massnahmen nach Art. 5 Abs. 2 RPG (Entschädigung von Auszonungen) oder für weitere Massnahmen der Raumplanung im Sinn von Art. 3 RPG verwenden. Über den Einsatz der Einnahmen aus der Mehrwertabgabe wird die Gemeindeversammlung in Anwendung des FHG nicht nur Einfluss nehmen können, sondern im Rahmen der Budgetgenehmigung bestimmen, wie die Mittel verwendet werden sollen.

Die Mehrwertabgabe wird fällig 30 Tage nach Bauabnahme durch die Baupolizeibehörde bei Überbauung des Grundstücks für den Fall, dass die Grundeigentümerschaft das Land selbst überbaut. Das bedeutet jedoch, dass nur eine Überbauung des Grundstücks die Mehrwertabgabe fällig werden lässt. Saniert eine mehrwertabgabepflichtige Grundeigentümerschaft ihr bestehendes Gebäude und realisiert sie vorerst noch keinen Neubau, tritt die Fälligkeit der Mehrwertabgabe nicht ein. Verzichtet die Grundeigentümerschaft auf eine Überbauung des Grundstücks und wirft sie es auf den Markt, wird die Mehrwertabgabe nach 30 Tagen seit Eintragung der Eigentumsübertragung im Grundbuch fällig. Die Mehrwertabgabe wird u. a. fällig nach Eintragung im Grundbuch bei Veräusserung des Grundstücks. Als Veräusserung gelten insbesondere der Eigentümerwechsel, die Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt sowie die Einräumung von Baurechten. Mehrere abgabepflichtige Personen haben die Mehrwertabgabe für dasselbe Grundstück entsprechend ihren Anteilen zu entrichten.

Den Gemeinwesen steht für die Sicherung der Mehrwertabgabe sowie für deren Verzinsung im Umfang des Zinssatzes der Zuger Kantonalbank für variable Hypotheken seit Fälligkeit ein gesetzliches Grundpfandrecht zur Verfügung, das allen anderen eingetragenen Belastungen vorgeht (Art. 836 Abs. 2 Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 [ZGB; SR 210]) und das der Gemeinderat unmittelbar im Anschluss an die Festsetzung der Mehrwertabgabe durch die Schätzungskommission im Grundbuch einzutragen hat (Art. 836 Abs. 2 ZGB). Diese Lösung lehnt sich an das Steuergesetz vom 25. Mai 2000 (BGS 632.1) in Verbindung mit § 137 Abs. 2 Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch vom 17. August 1911 (EG ZGB; BGS 211.1) an, wonach für die auf Liegenschaften entfallenden Vermögens- und Erbschaftssteuern auch das gesetzliche Grundpfandrecht geltend gemacht werden kann. Die Gemeinden werden verpflichtet sein, wegen den bundesrechtlich vorgegebenen Fristen bei den gesetzlichen Pfandrechten rasch zu handeln. Sie müssen das gesetzliche Pfandrecht innerhalb der in Art. 836 Abs. 2 ZGB statuierten Fristen, entweder innerhalb von vier Monaten ab Fälligkeit der Mehrwertabgabe oder innerhalb von zwei Jahren seit der Entstehung der Mehrwertabgabe mit Rechtskraft der Zonenplanänderung im Grundbuch zur Eintragung bringen. Verpassen sie diese Fristen, können die Gemeinden die Mehrwertabgabe nach Ablauf der Eintragungsfrist Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht mehr entgegenhalten.

Man muss sich bewusst sein, dass erst die erstmalige Einzonung von Landwirtschaftsland in die Bauzone bzw. die Umzonung, Aufzonung oder ein Bebauungsplan mit signifikanter Ausnüt-zungserhöhung den effektiven Wert des Grundstücks massiv gesteigert hat. Die vorbestehenden Pfandrechte werden durch diese Wertsteigerung noch erheblich besser gesichert sein. Hat nun eine Grundeigentümerschaft die fällige Mehrwertabgabe noch nicht geleistet und tritt bei dieser Eigentümerschaft die Zahlungsunfähigkeit ein, würden die Gemeinwesen bei der Pfandverwertung als ordentliche Gläubiger behandelt werden. Sie würden wohl auf einen Teil ihrer Forderung verzichten müssen, obwohl erst die Einzonung, Umzonung, Aufzonung oder der Bebauungsplan mit signifikanter Ausnützungserhöhung den effektiven Wert des Grundstücks erheblich gesteigert hat. Mit dem gesetzlichen Pfandrecht kann gewährleistet werden, dass die Forderung der Gemeinwesen aus der Mehrwertabgabe vorab befriedigt wird. Damit gelangt bei der Mehrwertabgabe nichts anderes zur Anwendung, was gemäss kantonalem Steuergesetz bei den auf Liegenschaften entfallenden Vermögens- und Erbschaftssteuern opportun ist. Mit dem Restwert des Grundstücks – immerhin 100 Prozent des ursprünglichen Werts des Grundstücks vor der planerischen

Massnahme plus zusätzlich noch 80 Prozent des Mehrwerts des Grundstücks nach der planerischen Massnahme – können wohl immer alle weiteren vorbestehenden Pfandgläubigerinnen und -gläubiger – allenfalls nicht die später eingegangenen Verpflichtungen – vollumfänglich befriedigt werden.

Des Weiteren wird bei teilweiser Überbauung oder partieller Veräusserung eines mit einer Mehrwertabgabe belasteten Gebiets oder Grundstücks die Mehrwertabgabe nur anteilsmässig fällig, d. h. dass sie nur für das betroffene Grundstück bzw. für den betroffenen Grundstücksteil erhoben werden kann.

Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe wird bei gewissen Tatbeständen aufgeschoben. Dabei orientiert sich das Gesetz im Wesentlichen an der Praxis zur Grundstückgewinnsteuer (§ 190 Steuergesetz). Hier wird bei unentgeltlichem Eigentumswechsel durch Erbgang, Erbvorbezug oder Schenkung die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben. Dasselbe gilt bei Eigentumswechsel unter Ehegatten im Zusammenhang mit dem Güterrecht und Scheidung, bei Landumlegungen sowie bei Umstrukturierungen im Sinne von § 62 des Steuergesetzes von juristischen Personen, die nach § 57 Abs. 1 lit. e – h des Steuergesetzes von der Steuerpflicht befreit sind. Ersatzbeschaffungen bei Veräusserung sind bereits bundesrechtlich geregelt und bedürfen deshalb keiner kantonal-rechtlichen Norm mehr.

Die Frage, wann eine Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt vorliegt und ob es sich um einen Veräusserungstatbestand handelt, ist bundesrechtlich geregelt. Gemäss Art. 5 Abs. 1bis RPG, der bezüglich Fälligkeit der Abgabe auf die Veräusserung (Handänderung) des fraglichen Grundstücks abstellt, wird die gleiche Terminologie wie in Art. 12 Abs. 2 StHG bezüglich der Grundstückgewinne verwendet. Es ist daher naheliegend, bei der Auslegung dieses Begriffs Art. 12 StHG und die diesbezüglichen kantonalen Ausführungsbestimmungen im kantonalen Steuerrecht zu Hilfe zu nehmen und allenfalls sogar die diesbezügliche Rechtsprechung beizuziehen. Unter Veräusserung ist dabei jeder Akt zu verstehen, der Anlass zur Erhebung einer Grundstückgewinnsteuer geben kann. Auch aus diesem Grund macht es Sinn, die Fälligkeit der Mehrwertabgabe dem Steueraufschub bei der Grundstückgewinnsteuer als Abgabeaufschub gleichzusetzen.

Gemäss Art. 25 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) ordnen die Kantone Zuständigkeiten und Verfahren. Die Kantone verfügen also über die sogenannte Organisations- und Verfahrenshoheit, die vom Bun-desgesetzgeber zu achten ist. Bereits von Bundesverfassungs wegen steht den Kantonen die Organisations- und Verfahrenshoheit in Belangen zu, die materiell zu regeln in ihrer Zuständigkeit liegen. So kann Art. 25 Abs. 1 RPG eher als Hinweisnorm bezeichnet werden, die einen rechtlichen Status der Zuständigkeitsabgrenzung festhält und damit zugleich die Kantone auffordert, die Ordnung vorzunehmen. Mit der Festlegung von § 52b Abs. 5 PBG bewegt sich der Kanton Zug im Rahmen von Art. 25 Abs. 1 RPG und innerhalb seiner Organisations- und Verfahrenshoheit bundesrechtskonform.

Stichwortverzeichnis

Erhebung der Mehrwertabgabe, 4

Fauml;lligkeit der Mehrwertabgabe, 4

Mehrwertabgabe, 4