Kanton Zug

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

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

Inhalt

2.8.5 § 52c Kürzung, Befreiung 4

2.8.5 § 52c Kürzung, Befreiung

[1] Die Mehrwertabgabe wird um den Betrag gekürzt, der innerhalb von zwei Jahren ab Fälligkeit der Mehrwertabgabe für Einzonungen zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.
[2] Keine Mehrwertabgabe ist geschuldet für
a) dem Verwaltungsvermögen eines Gemeinwesens zufallende Einzonungen und Umzonungen sowie Aufzonungen und Bebauungspläne, auch wenn sie einen Mehrwert des Bodens von mehr als 30 % bzw. eine Erhöhung des Nutzungsmasses von mehr als 30 % zur Folge haben;
b) Arrondierungen mit einem ermittelten Mehrwert von weniger als Fr. 30 000.–. Für mehrere wirtschaftlich oder rechtlich zusammenhängende Grundstücke gilt die Grenze für die Abgabeerhebung insgesamt.

Materialien
Absatz 1 und 2 (neu: 1 Juli 2019)

Für die Bemessung der Abgabe ist der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil um den Betrag zu kürzen, welcher innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird (Art. 5 Abs. 1^{quater} RPG). Soweit das Bundesrecht. Das Bundesrecht legt also fest, dass diese Bestimmung einzig bei Neueinzonungen, nicht aber bei Um- und Aufzonungen zur Anwendung gelangt. Das kantonale Recht muss schliesslich nur noch die Frist für die Ersatzbeschaffung festlegen. Es rechtfertigt sich, diese Frist auf zwei Jahre ab Fälligkeit der Mehrwertabgabe festzulegen. Innerhalb dieses Zeitraums ist die Landwirtin/der Landwirt gehalten, eine landwirtschaftliche Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung zu beschaffen. Gelingt ihr/ihm dies, ist der errechnete Planungsvorteil um die Beschaffungskosten der landwirtschaftlichen Ersatzbaute zu kürzen.

Keine Mehrwertabgabe ist für Ein-, Um- und Aufzonungen sowie Bebauungspläne geschuldet, selbst wenn der Mehrwert oder die Erhöhung des Nutzungsmasses über dem Schwellenwert liegen, sofern sie dem Verwaltungsvermögen eines Gemeinwesens zufallen. Eine Befreiung dieser planerischen Massnahmen von der Abgabepflicht rechtfertigt sich nicht zuletzt deshalb, weil es sich vorliegend um Land für öffentliche Nutzungen handelt. Demgegenüber unterstehen Einzonungen kommunaler und kantonaler Grundstücke der Abgabepflicht, sofern diese Flächen dem Finanzvermögen zugewiesen sind. Bei solchen Grundstücken sind die Gemeinwesen gleich zu behandeln wie Private.

Noch in der gescheiterten PBG-Revision sollte die Mehrwertabgabe ebenfalls nicht geschuldet sein, wenn es sich um eine Arrondierung mit einer einzuzonenden Fläche von weniger als 100 m² handelte. Damit sollte verhindert werden, dass für kleinste Arrondierungen von Bauland eine Mehrwertabgabe bezahlt werden müsste. Die Freifläche, für die keine Mehrwertabgabe geschuldet sein und die als Bagatellschwelle gelten sollte, sollte angesichts der Bodenpreise im Kanton Zug von 1000 Franken pro Quadratmeter und mehr nicht als Frankenbetrag definiert, sondern als Maximalfläche im Umfang von höchstens 100 Quadratmeter festgelegt werden. In der Zwischenzeit ist auch zu diesem Thema ein Bundesgerichtsentscheid ergangen. Danach muss der Kanton Tessin seine Regelung zum Mehrwertausgleich in Bezug auf die Höhe des Betrags, der nicht der Abgabe unterliegt, überdenken. Am 16. August 2017 hat das Bundesgericht die Beschwerde zweier Privatpersonen gutgeheissen (Urteil 1C_132/2015). Sie hatten zu Recht beanstandet, dass das kantonale Gesetz Mehrwerte von weniger als 100 000 Franken von der Abgabe ausnehme. Das Bundesgericht gelangte zum Schluss, dass ein Schwellenwert von 100 000 Franken mit Art. 5 RPG unvereinbar sei. Dieser verlange einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vorteile. Die Befreiung von der Abgabe müsse sich auch gemäss Literatur auf Bagatellfälle beschränken. Ein Betrag von 100 000 Franken gehe jedoch weit über einen solchen Bagatellfall hinaus. Der Abgabeertrag liege auch klar über dem Aufwand für die Erhebung der Abgabe. Aus diesem Grund entspreche die angefochtene Bestimmung weder dem Sinn noch Zweck von Art. 5 Abs. 1^{quinquies} lit. b RPG.

Der Wortlaut von Art. 5 Abs. 1^{quinquies} lit. b RPG stellt es den Kantonen frei, ob sie einen entsprechenden

Freibetrag festlegen wollen. Mit Blick auf das Verhältnismässigkeitsprinzip sowie auf Art. 5 Abs. 1 RPG, wonach nur erhebliche Vorteile auszugleichen sind, ist ein solcher Betrag in Franken festzulegen. In der ursprünglichen Fassung des Ständerats wurden die Kantone angehalten, nur Einzonungsmehrwerte von mehr als 30 000 Franken der Abgabe zu unterstellen. Dieser Wert, der als angemessen erscheint, wird in dieser Bestimmung nun gesetzlich verankert. Um eine Umgehung der Mehrwertabgabe durch Parzellierung zu vereiteln, sind wirtschaftlich oder rechtlich zusammengehörende Grundstücke integral zu betrachten. Sofern die Summe der einzelnen Mehrwerte 30 000 Franken oder mehr beträgt, wird die Abgabe erhoben. Das ist z. B. der Fall, wenn mehrere eingezonte Grundstücke der gleichen natürlichen oder juristischen Person gehören oder wenn Grundstücken im Mit- oder Gesamteigentum stehen.

Stichwortverzeichnis

Mehrwertabgabe, 4