



CVP Kanton Schwyz

Volkswirtschaftsdepartement
Herr Regierungsrat Andreas Barraud
Bahnhofstrasse 15
Postfach 1180
6431 Schwyz

Schwyz, 14. August 2019

**Vernehmlassung: Teilrevisionen des Planungs- und Baugesetzes (PBG)
Änderungen bei der Ausgestaltung der Mehrwertabgabe**

Sehr geehrter Herr Regierungsrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit bezüglich PBG-Teilrevision zu den Änderungen bei der Ausgestaltung der Mehrwertabgabe Stellung nehmen zu können.

I. Vorbemerkungen

Aufgrund des Entscheides des Bundesrates vom 10. April 2019 ist festzuhalten, dass das Bundesamt für Raumentwicklung den Spielraum für die Umsetzung des RPG eng, für die CVP zu eng abgesteckt hat. Es gilt nun den damit seit dem 01. Mai 2019 verbundenen „Einzonungsstopp“ für den Kanton Schwyz zeitnah aufzuheben, d.h. die beanstandeten Punkte bundesrechtskonform anzupassen. Die CVP macht entsprechend keine Änderungsvorschläge zur Vernehmlassungsvorlage, sondern beschränkt sich auf folgende drei Anmerkungen:

1. Abgabebefreiung wegen Geringfügigkeit (Bagatellfälle)

Gemäss der Vernehmlassungsvorlage soll nunmehr eine Mehrwert-Freigrenze anstelle eines Abgabe-Freibetrags eingeführt werden. Andere Kantone definieren nicht eine Mehrwertgrenze, sondern eine Flächengrenze. So wird in den Kantonen Uri und Nidwalden keine Mehrwertabgabe fällig bei Flächen von weniger als 50 m². Das Bundesamt für Raumentwicklung hat diese Regelung akzeptiert, aber darauf hingewiesen, dass je nach den örtlichen Bodenpreisen die Regelung problematisch sei, auch wenn für eine solche Regelung der geringe bürokratische Aufwand spreche, weil jegliche Berechnung entfällt. Namentlich in Küsnacht, in den Höfen und in der Untermarch werden Preise von weit mehr als Fr. 2'000 pro m² Bauland bezahlt, so dass 50 m² schnell eine Freigrenze von über Fr. 100'000 ergeben können, was bundesrechtswidrig sein dürfte (vgl. Prüfungsbericht des Bundesamts für Raumentwicklung betr. Kanton Nidwalden). Entsprechend un-

terstützt die CVP den Wechsel vom Abgabe-Freibetrag zur einheitlichen Mehrwert-Freigrenze von Fr. 30'000.-

2. Abgabebefreiung von Gemeinwesen (Art. 5 Abs. 1quinquies Bst. a RPG)

Das Bundesrecht lässt die Abgabebefreiung nur von Gemeinwesen zu. Aus den Prüfungsberichten des Bundesamtes für Raumentwicklung zu den Regelungen in den verschiedenen Kantonen geht hervor, dass auch diese RPG-Bestimmung eng ausgelegt wird. Eine generelle Ausweitung der Abgabebefreiung auf Stiftungen und NPO dürfte bundesrechtswidrig sein. Eine Befreiung dürfte nach Ansicht der CVP aber zulässig sein für öffentlich-rechtliche Anstalten und Stiftungen, soweit sie unmittelbare öffentliche Aufgaben erfüllen. An sich kein Problem, Stiftungen und NPO generell von der Abgabepflicht zu befreien, gibt es bei Mehrwerten aufgrund von Auf- und Umzonungen, weil das Bundesrecht nur für die Neueinzonungen die einschränkenden Vorgaben macht. Mit Blick auf den Vollzug dürfte es aber kaum sinnvoll sein, bei der Abgabebefreiung zwei Kategorien für Neueinzonungen sowie Auf- und Umzonungen zu schaffen. Die CVP regt an, den Sachverhalt im Bericht zur kantonsrätlichen Vorlage darzulegen und die Details in der Verordnung zum PBG (PBV) zu regeln.

3. Baurechte

Aufgrund des Prüfungsberichts des Bundesamts für Raumentwicklung dürfte klar sein, dass eine gestaffelte Bezahlung (Fälligkeit) der Mehrwertabgabe bei Baurechten – jedenfalls bei Neueinzonungen – nicht zulässig ist. Die gesamte Abgabe muss mit der Überbauung bezahlt werden. U.E. nach wie vor nicht glücklich formuliert ist aber § 36e Abs. 3 PBG ("Abgabepflichtig ist der Grundeigentümer oder der Baurechtsnehmer zu diesem Zeitpunkt").

Die Zürcher Regelung ist in diesem Punkt klarer und präziser (§ 5 der Gesetzesvorlage):

„¹ Abgabepflichtig ist die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer.

² Bei Grundstücken, die bei der Inkraftsetzung dieses Gesetzes mit Baurechten belastet sind, ist abgabepflichtig:

- a. die Baurechtsnehmerin oder der Baurechtsnehmer, wenn sie bzw. er das Grundstück überbaut oder das Baurecht veräussert,*
- b. die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer, wenn sie bzw. er das Grundstück veräussert.*

³ Abgabepflichtig ist die Rechtsinhaberin oder der Rechtsinhaber im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme.“

Die CVP regt an, § 36e Abs. 3 PBG bezüglich der Baurechte klarer zu formulieren, d.h. wer (Grundeigentümer oder Baurechtsnehmer) in welchen Konstellationen abgabepflichtig ist. Jedenfalls erwartet die CVP, dass im Bericht zur kantonsrätlichen Vorlage in diesem Punkt eine Aussage erfolgt, ob der Abgabeschuldner bei Baurechten im Kanton Schwyz im Ergebnis der gesetzlichen Regelung im Kanton Zürich entspricht.

II. Fazit

Die Zeit zum Experimentieren ist vorbei, es ist jetzt Zeit zum Handeln und entsprechend den „Einzonungsstopp“ zeitnah aufzuheben, d.h. den Gesetzesauftrag bundesrechtskonform umzusetzen. Die CVP sichert ihre Mitarbeit zum Gelingen der Gesetzesanpassungen zu und wird sich im weiteren Gesetzgebungsprozess aktiv einbringen.

Freundliche Grüsse
CVP Kanton Schwyz

Bruno Beeler
Präsident

Matthias Kessler
Fraktionschef