



CVP Kanton Schwyz

Volkswirtschaftsdepartement
Herr Regierungsrat Andreas Barraud
Bahnhofstrasse 15
Postfach 1180
6431 Schwyz

Schwyz, 29. Juni 2017

Vernehmlassung: Teilrevisionen des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Regierungsrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur überarbeiteten Vorlage der PBG-Teilrevision Stellung nehmen zu können.

I. Vorbemerkungen

Mit der Vorlage sollen zwei Vorgaben des Bundesrechts auf kantonaler Stufe umgesetzt werden: die Mobilisierung von Bauland sowie die Mehrwertabgabe. Nach Auffassung der CVP ist die Vorlage mit der nochmaligen Überarbeitung deutlich besser und präziser geworden. Die CVP sieht sich bestätigt, dass der Rückzug der ersten Vorlage durch den Regierungsrat richtig war. Trotz aller Fortschritte sieht die CVP aber nach wie vor Verbesserungspotential sowohl inhaltlich als auch systematisch, sprachlich und formell.

Die Massnahmen der Baulandmobilisierung und die Mehrwertabgabe stellen schwere Eingriffe in das Grundeigentum und die Eigentumsgarantie dar. Die Gesetzgebung hat entsprechend differenziert zu erfolgen. Die Eingriffe dürfen nicht weitergehen als es das öffentliche Interesse rechtfertigt und sie müssen verhältnismässig sein. Das Gesetz muss die Eingriffe so regeln, dass die Rechtssicherheit und Rechtsgleichheit gewährleistet sind.

Nicht Gegenstand der vorliegenden PBG-Teilrevision ist die privatrechtliche Baueinsprache. Dieses Institut wird im Justizgesetz und dem PBG geregelt. Die heutige Ausgestaltung ist bundesrechtswidrig. Die CVP hat deshalb in der Vernehmlassung zur Teilrevision des Justizgesetzes (wie auch FDP, SVP und HEV) gefordert, dieses Institut zu überarbeiten und insbesondere das mit der privatrechtlichen Baueinsprache automatisch einhergehende provisorische Bauverbot aufzuheben. Der Regierungsrat will diese Problematik im Rahmen des weiteren Gesetzgebungsprozesses zur Teilrevision des Justizgesetzes noch aufzunehmen. Falls dies wider Erwarten nicht geschehen sollte, behält sich die CVP vor, diese Thematik im Rahmen der vorliegenden PBG-Teilrevision noch einzubringen.

Die CVP unterbreitet mit der vorliegenden Vernehmlassung konkrete, ausformulierte Anträge. Wir sind überzeugt, dass diese Anträge die Vernehmlassungsvorlage in verschiedenen Punkten verbessern und eine Mehrheit bei Kantonsrat und Volk finden.

II. Mobilisierung von Bauland

Die CVP sieht und anerkennt die Chancen von kooperativen Verständigungen zwischen Grundeigentümer und Staat im Bereich der Raumplanung. Daher befürworten wir grundsätzlich die Möglichkeit vertraglicher Regelungen, namentlich auch für die Abgeltung der Mehrwertabgabe (vgl. dazu unten III. und IV. § 36d). Jedoch sind wir gegen die Zulässigkeit vertraglicher Regelungen für die Massnahmen der Baulandmobilisierung gemäss Art. 15a Abs. 2 RPG. Die bei nicht fristgerechter Überbauung anzuordnenden Massnahmen, d.h. die Dauer der Überbauungsfrist sowie die Sanktionsmöglichkeiten bei unbenütztem Fristablauf, sind im Gesetz abschliessend zu regeln. Das Argument der Vertragsfreiheit kann in diesem Kontext nicht angeführt werden, weil sich nicht gleichwertige Partner gegenüberstehen. Weil der Grundeigentümer regelmässig an der Einzonung interessiert ist, können die Gemeinden den Vertragsinhalt nach der Devise „Vogel friss oder stirb“ einseitig bestimmen und dem Grundeigentümer Leistungen abverlangen, welche mit der Verhinderung der Baulandhortung nichts zu tun haben (z.B. übergesetzliche Erschliessungsfinanzierungen, Kaufrechte unter dem Verkehrswert etc.).

Wir sind auch dagegen, dass Neueinzonungen nur noch möglich sein sollen, wenn der Grundeigentümer bereit ist mit der Gemeinde einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abzuschliessen (so aber der Vernehmlassungsbericht, S. 11). Die Planungshoheit obliegt dem Gemeinwesen. Die Neueinzonungen haben sich nach den Planungsgrundsätzen von Art. 3 RPG zu richten und nicht danach, ob der Grundeigentümer bereit ist einen Vertrag abzuschliessen.

Es besteht kein Zweifel, dass die vertraglichen Regelungen in der Praxis absolut dominieren würden und das gesetzliche Regime von § 36b Abs. 2 und § 36c (12-jährige Überbauungsfrist mit der möglichen Sanktion der entschädigungslosen Auszonung) zum toten Buchstaben verkommen würde. Man könnte die Gesetzesvorlage alsdann auch gerade von Anfang an auf die Bestimmung beschränken, dass die Förderung der Verfügbarkeit von Bauland durch Verträge geregelt wird. Das wäre politisch ehrlicher als vordergründig die gesetzliche Baupflicht mit der Sanktion der entschädigungslosen Auszonung als *das* Instrument zu verkaufen.

Für vertragliche Regelungen zur Verhinderung der Baulandhortung gibt es keine Notwendigkeit. Als Sanktion bei nicht fristgerechter Überbauung kommt neben der Auszonung eigentlich nur ein Kaufrecht in Frage. Andere Vertragsinhalte unter dem Gesichtspunkt der Baulandverflüssigung sind kaum denkbar.

Für die CVP ist deshalb klar, dass die Instrumente der Baulandmobilisierung im Gesetz selbst geregelt werden können und müssen. Ein Blanko-Check via vertragliche Regelungen wird abgelehnt, weil die rechtsstaatlichen Leitplanken für Rechtssicherheit und Rechtsgleichheit in diesem sensiblen Bereich der Eigentumsgarantie fehlen¹. Es ist denn

¹ Wollte man vertragliche Regelungen zulassen, müsste man wünschenswert im Gesetz regeln, welche Vertragsinhalte für die Baulandmobilisierung zulässig sind, z.B. der Spielraum bei der Überbauungsfrist und die zulässigen Sanktionen, welche bei Nichteinhalten der Überbauungsfrist vereinbart werden dürfen (z.B. nicht übertragbares Kaufrecht zum Verkehrswert).

auch bezeichnend, dass solche Verträge im Unterschied zu Infrastrukturverträgen nicht öffentlich aufgelegt werden müssten.

Aus Sicht der CVP genügt als Instrument für die Baulandmobilisierung eine gesetzliche Überbauungsfrist von 12 Jahren. Die Ausgestaltung dieser gesetzlichen Überbauungsverpflichtung sehen wir wie folgt:

- Die gesetzliche Überbauungsverpflichtung soll nur für *Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbebezonen* gelten, nicht aber für andere Bauzonen wie Gewerbebezonen und Industriezonen. Sinn und Zweck von Art. 15a RPG ist der Baulandhortung entgegenzuwirken. Eine Fristsetzung für die Überbauung ist gemäss dem Bundesrecht nur nötig, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt. Nach Meinung der CVP besteht im Kanton Schwyz das Phänomen der Baulandhortung eigentlich nur bei den Wohnzonen und Wohn- und Gewerbebezonen. Wenn Gewerbe- und Industriezonen nicht überbaut werden, dann in der Regel nicht wegen Hortung, sondern weil keine Nachfrage besteht oder die Baureife des Grundstücks fehlt. Für die CVP besteht daher für Bauzonen ohne Wohnnutzungen kein hinreichendes öffentliches Interesse für die Einführung einer Überbauungsfrist. Somit gilt beispielweise auch klar, dass für allfällige Landreserven (öffentliche Zonen) der Gemeinwesen, welche beispielsweise für Schulerweiterungen, Alter- und Pflegeheime etc. gehalten werden, keine Baupflicht besteht.
- Bei der Überbauungsverpflichtung (Baupflicht) für Wohnzonen und Wohn- und Gewerbebezonen wollen wir zwischen Neueinzonungen und bereits eingezontem Land unterscheiden. Für *Neueinzonungen* soll die Baupflicht innert 12 Jahren grundsätzlich generell gelten. Für *bereits eingezontes Land* muss eine Einzelfallbeurteilung vorgenommen und geprüft werden, ob ein überwiegendes öffentliches Interesse für eine Baupflicht besteht. Eine Baupflicht soll dem Grundeigentümer auferlegt werden können, wenn im betreffenden Gebiet das Angebot an verfügbarem Wohnbauland ungenügend ist und das Grundstück entweder an einer strategischen Schlüsselstelle oder in einem im Richtplan festgesetzten Entwicklungsschwerpunkt liegt.
- Als Sanktion bei nicht fristgerechter Erfüllung der Baupflicht unterstützt die CVP die Möglichkeit der entschädigungslosen Auszonung. Die Auszonung dürfte aber nicht allen Fällen gerecht werden, namentlich wenn das Grundstück im Zentrum eines Dorfes liegt, wo eine bauliche Entwicklung und Verdichtung nach Innen erwünscht ist. Wir können uns deshalb vorstellen nebst der Auszonung als weitere Möglichkeit und gleichsam als ultima ratio der Gemeinde ein gesetzliches Kaufrecht einzuräumen, deren Inhalt und Voraussetzungen auf Gesetzesstufe wie folgt zu regeln sind:
 - Ausübung zum Marktpreis (Verkehrswert);
 - Ausübung nur durch die Gemeinde (Kaufrecht nicht übertragbar);
 - Ausübung setzt voraus, dass
 - die 12-jährige Überbauungsfrist verstrichen ist,
 - eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung des Grundstücks vorliegt;
 - das öffentliche Interesse am Erwerb entgegenstehende private Interessen überwiegt.
 - Ausübung durch Erlass einer entsprechenden Verfügung und Nachfrist an Grundeigentümer für Erfüllung der Baupflicht von mindestens 2 Jahren.

III. Mehrwertabgabe

Die CVP unterstützt die Beschränkung der Mehrwertabschöpfung bei Neueinzonungen auf das bundesrechtliche Minimum von 20%.

Die Möglichkeit der Gemeinden eine Mehrwertabgabe auch für Um- und Aufzonungen einzuführen, ist im kantonalen Recht abschliessend zu regeln (d.h. Zulässigkeit, Höhe und Modalitäten der Abgabe).

Die CVP ist kritisch gegenüber der Möglichkeit einer kommunalen Mehrwertabgabe für Aufzonungen. Sinn und Zweck der letzten RPG-Revision ist die konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen. Eine Mehrwertabgabe auf Aufzonungen widerspricht dieser Zielsetzung, zumindest dann, wenn es um Aufzonungen im geringeren Ausmass geht (z.B. Aufzoning eines Einfamilienhausquartiers von einer zweigeschossigen Wohnzone W2 zu einer dreigeschossigen Wohnzone W3). Die Grundeigentümer sollen nicht wegen einer drohenden Abgabepflicht auf raumplanerisch erwünschte Aufstockungen verzichten. Der Anreiz für eine bessere Nutzung des bestehenden Baugebietes soll nicht durch Abgaben erschwert werden.

Will man den Gemeinden ermöglichen auch für Aufzonungen eine Mehrwertabgabe einzuführen, ist für uns deshalb zwingend, dass nur Aufzonungen mit *erheblichen* Mehrwerten (Art. 5 Abs. 1 RPG) erfasst werden. Die in der Vernehmlassungsvorlage vorgesehene Bagatellgrenze von Fr. 100'000.-- reicht uns als „Erheblichkeitsgrenze“ nicht. Einerseits ist die „Erheblichkeitsgrenze“ als Freibetrag (Abzug) auf dem Abgabebetrag auszugestalten. Andererseits muss der Freibetrag so hoch sein, dass eine Einfamilienhausparzelle von ca. 500 – 600 m² bei einer Aufzoning um ein zusätzliches Geschoss auch in Gemeinden mit hohen Landpreisen nicht mit einer Abgabe belastet wird. Ein Freibetrag von Fr. 50'000.-- bei Um- und Aufzonungen erachtet die CVP als angemessen, um das Ziel der inneren Verdichtung nicht zu unterlaufen².

Unterstützung findet in der CVP die den Gemeinden freigestellte Einführung einer Mehrwertabgabe für Umzonungen. Mit Umzonungen werden regelmässig erhebliche Mehrwerte geschaffen.

Die Möglichkeit der Abgeltung der Mehrwertabgabe durch gleichwertige Sachleistungen (Infrastrukturvertrag) wird ausdrücklich begrüsst. Nach Auffassung der CVP muss diese Möglichkeit auch bei Neueinzonungen für den Abgabeanteil der Gemeinde bestehen. In diesem Kontext ist auch gegen die Zulässigkeit vertraglicher Regelungen nichts einzuwenden. Die Vorbehalte, welche bei den Verträgen im Zusammenhang mit der Baulandmobilisierung ausgeführt wurden, gelten hier nicht.

Die CVP unterstützt die Zahlungsetappierung bei den Baurechten, allerdings gegenüber der Vernehmlassungsvorlage um 5 Jahre hinausgeschoben, d.h. ein Drittel 5 Jahre, ein Drittel 10 Jahre und ein Drittel 15 Jahre nach der Einräumung des Baurechts an einen Dritten. Mit dieser Zahlungsstaffelung wird der vorab von den Kooperationen eingebrachte Einwand der Disparität zwischen Baurechtszins-Einnahmen und Abgabenbelastung abgeschwächt.

² Ein solcher Freibetrag für Um- und Aufzonungen ist nicht bundesrechtswidrig, weil das Bundesrecht nur für Neueinzonungen eine Mehrwertabgabe zwingend verlangt.

Die Synchronisierung der Mehrwertabgabe mit den Steueraufschub-Tatbeständen der Grundstückgewinnsteuer (§ 107 des Steuergesetzes) ist sachgerecht und erfüllt die Forderung der CVP zur ersten, vom Regierungsrat zurückgezogenen Vorlage.

Das Bundesrecht berücksichtigt bei der Mehrwertabgabe die Ersatzbeschaffung im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Selbstbewirtschaftung (Art. 5 Abs. 1^{quater} RPG; vgl. auch § 36f Abs. 3 der Vernehmlassungsvorlage, wo die angemessene Ersatzbeschaffungsfrist gesetzlich mit 5 Jahren konkretisiert wird). Der Mehrwert (Planungsvorteil) ist um die Kosten der Ersatzbeschaffung zu kürzen. Gründe der Rechtsgleichheit sprechen für die CVP dafür, diese Kürzung nicht nur Landwirtschaftsbetrieben, sondern auch Gewerbe- und Industriebetrieben zu gewähren (was namentlich bei Umzonungen von Bedeutung sein dürfte).

Die mit den Neueinzonungen verbundenen raumplanerischen Massnahmen (Groberschliessung etc.) fallen vorwiegend bei den Gemeinden an. Ihnen soll deshalb auch der überwiegende Teil der Mehrwertabgabe zukommen. Für die Infrastrukturbauten des Kantons bestehen Spezialfinanzierungen, namentlich für den Strassenbau. Der Ertrag aus der Mehrwertabgabe soll hauptsächlich vor Ort in den Gemeinden für raumplanerische Massnahmen und Infrastrukturfinanzierungen verwendet werden. Daher erwartet die CVP bei einem Verteilschlüssel $\frac{1}{2}$ für den Kanton und $\frac{1}{2}$ für die Gemeinden, dass der Kanton mit seinem Anteil auch Infrastrukturen in den Gemeinden mitfinanziert. Ansonsten wird sich die CVP dafür einsetzen, dass der Ertrag wie folgt aufgeteilt wird: $\frac{3}{4}$ für die Gemeinden und $\frac{1}{4}$ für den Kanton. Die CVP erwartet, dass der Regierungsrat im weiteren Gesetzgebungsprozess Klarheit schafft, wofür er den Ertrag einsetzen wird.

Die wichtigen Belange sind im Gesetz selbst zu regeln. Die Mittelverwendung gehört zu diesen wichtigen Belangen. Die CVP lehnt es ab, dass die Konkretisierung erst auf Verordnungsstufe durch den Regierungsrat vorgenommen wird. Dies umso mehr, als bei der ersten Gesetzesvorlage die Vollzugsverordnung bereits vorlag und die darin vorgesehene Mittelverwendung politisch umstritten war (z.B. für preisgünstiges Wohnen).

Die CVP hält dafür, dass der Kanton und die Gemeinden periodisch über die Verwendung der Mittel Rechenschaft ablegen müssen.

IV. Zu den einzelnen Paragraphen

§ 36a 1. Verfügbarkeit von Bauland a) Boden- und Baulandpolitik

Braucht es diese Bestimmungen wirklich? Was ist der Regelungsgehalt? Können daraus Rechte und Pflichten für den Bürger abgeleitet werden? Oder handelt es sich nur um eine rein programmatische Bestimmung an die Adresse der Gemeinden? Kann diese Bestimmung nicht ohne Verlust ersatzlos gestrichen werden und direkt die Baupflicht als das eigentliche Instrument geregelt werden? Systematisch kurz und klar ist etwa die Regelung des Kantons Aargau mit zwei Paragraphen (1. Baupflicht, 2. Durchsetzung). Falls es diese Bestimmung nicht zwingend braucht, sollte sie gestrichen werden, zumal die Baulandverflüssigung sowie die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland bereits im RPG vorgegeben sind (vgl. Art. 15 Abs. 4 lit. d und Art. 15a RPG). Im kantonalen Recht sollte auf die Wiederholung von Bundesrecht verzichtet werden. Es sollten nur die konkreten Massnahmen gemäss Art. 15a RPG geregelt werden.

§ 36b b) Baupflicht

Auf die Möglichkeit vertraglicher Regelungen im Zusammenhang mit der Baulandmobilisierung ist zu verzichten. Die Rechtssicherheit und Rechtsgleichheit sind nicht gewährleistet.

Das Bundesrecht gibt das Instrument in Art. 15a Abs. 2 RPG³ vor, nämlich eine Fristansetzung für die Überbauung, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, sowie die Bestimmung der Massnahmen, wenn der Grundeigentümer die Überbauungsfrist versäumt.

Für die CVP steht folgendes Konzept im Vordergrund:

- Gesetzliche Bauverpflichtung nur bei Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbebezonen;
- Bei Land, welches neu und dauerhaft in eine Wohnzone oder Wohn- und Gewerbezone eingezont wird, gilt eine Überbauungsfrist von 12 Jahren. Hier wird das öffentliche Interesse an einer Baupflicht gleichsam vom Gesetzgeber vorweggenommen, indem er diese grundsätzlich für alle Neueinzonungen von Land mit Wohnnutzung vorsieht. Ausgenommen sind insbesondere bei Firmenerweiterungen zulässig.
- Bei Land, welches bereits in einer Wohnzone oder Wohn- und Gewerbezone eingezont ist, soll für jedes Grundstück eine einzelfallbezogene Beurteilung vorgenommen werden, ob ein überwiegendes öffentliches Interesse eine Überbauungsfrist rechtfertigt. Der Gesetzgeber soll hier den Rahmen für die Einzelbeurteilung vorgeben, indem die Fälle des überwiegenden öffentlichen Interesses im Gesetz konkretisiert werden.
- Die Überbauungsfrist steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen verzögert, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat.
- Die Baupflicht ist im Grundbuch einzutragen.

Antrag der CVP:

1. Verfügbarkeit von Bauland

a) Baupflicht

¹ Neu in eine Wohnzone oder Wohn- und Gewerbezone eingezonte Grundstücke sind in der Regel innert zwölf Jahren ab Rechtskraft des Genehmigungsentscheids ihrer Nutzungsbestimmung zuzuführen.

² Bei bestehenden Wohnzonen und Wohn- und Gewerbebezonen kann der Gemeinderat, wenn es das öffentliche Interesse rechtfertigt, dem Grundeigentümer eine Frist von zwölf Jahren für die Überbauung setzen. Die Fristansetzung erfolgt durch Verfügung. Das überwiegende öffentliche Interesse an einer Baupflicht besteht, wenn im betreffenden Gebiet das Angebot an verfügbarem Bauland ungenügend ist und das Grundstück an einer strategischen Schlüsselstelle oder in einem im Richtplan festgesetzten Entwicklungsschwerpunkt liegt.

³ Die Baupflicht ist im Grundbuch einzutragen.

⁴ Die Fristen gemäss Absatz 1 und 2 stehen still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen verzögert, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat.

⁵ Ausnahmen von der Baupflicht sind insbesondere bei Firmenerweiterungen zulässig.

§ 36c Durchsetzung der Baupflicht

Diese Bestimmung regelt die Massnahmen gemäss Art. 15a Abs. 2 RPG, wenn Land, für das eine Baupflicht besteht, nicht fristgerecht überbaut wird. Die Ermahnung vier Jahre vor Fristablauf darf nicht nur Ordnungscharakter haben. Sie muss Voraussetzung sein für die Durchsetzung der Baupflicht. Versäumt die Gemeinde eine rechtzeitige Ermahnung, soll dies dem Grundeigentümer nicht zum Nachteil gereichen. Der Grundeigentümer soll alsdann ab dem Zeitpunkt der (verspäteten) Ermahnung noch immer vier Jahre Zeit für die Überbauung haben, womit sich die 12-jährige Überbauungsfrist um die Dauer der Ermahnungsverspätung verlängert.

³ „Das kantonale Recht sieht vor, dass, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen und, wenn die Frist unbenützt verstreicht, bestimmte Massnahmen anordnen kann.“

Als einzige Massnahme ist die Möglichkeit der entschädigungslosen Auszonung vorgesehen. Diese Massnahme mag verhindern, dass Neueinzonungen wegen Baulandhortung blockiert werden. Sie ist aber wirkungslos, wenn der Gemeinde aufgrund überwiegender öffentlichen Interessen an der Überbauung des betreffenden Gebiets gelegen ist (z.B. bei einer Baulücke inmitten des Dorfsentrums) und eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung des Grundstücks vorliegt. Als ultima ratio soll die Gemeinde in diesen Ausnahmefällen auch ein nicht übertragbares gesetzliches Kaufrecht zum Verkehrswert ausüben können. Die Ausübung hat durch Erlass einer entsprechenden Verfügung zu erfolgen. Dem Grundeigentümer ist eine Nachfrist von mindestens 2 Jahren einzuräumen, um die Baupflicht doch noch zu erfüllen.

Antrag der CVP:

b) Durchsetzung der Baupflicht

¹ Der Gemeinderat mahnt die pflichtige Person vier Jahre vor Ablauf der Frist.

² Nach unbenutztem Ablauf der Frist kann der Gemeinderat das Grundstück:

- a) zur entschädigungslosen Auszonung beantragen, oder
- b) ein Kaufrecht zum Verkehrswert ausüben, sofern das öffentliche Interesse am Erwerb die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt.

³ Beabsichtigt die Gemeinde das Kaufrecht auszuüben, erlässt sie eine entsprechende Verfügung und setzt dem Grundeigentümer eine Nachfrist von mindestens zwei Jahren zur bestimmungsgemässen Nutzung des Grundstücks. Diese Frist steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen verzögert, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat. Die Verfügung kann im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt werden.

§ 36d 2. Mehrwertabgabe

a) Allgemeine Bestimmungen

Die Gemeinden sollen nur für erhebliche Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe einführen dürfen. Die erwünschte innere Verdichtung soll gefördert und nicht durch Abgabebelastungen erschwert werden. Deshalb verlangt die CVP einen Freibetrag von Fr. 50'000.-- auf der Mehrwertabgabe resultierend aus Um- und Aufzonungen.

Mit einem solchen Freibetrag dürften auch schwierige Abgrenzungsfragen relativiert werden, ob z.B. die Erhöhung des Nutzungsmasses der jeweiligen Zonenart oder Gestaltungsplan-Boni eine Mehrwertabgabe auslösen. Im Erläuterungsbericht wird dies zwar generell verneint, was aber mit der Rechtsgleichheit kaum vereinbar sein dürfte. Warum soll eine Aufzonung von der W3 (0.4) in eine W4 (0.5) abgabepflichtig sein, nicht aber eine Erhöhung der Ausnützungsziffer in der W3 von 0.4 auf 0.5? Mit einem Freibetrag von Fr. 50'000.-- fallen bei blossen Erhöhungen des Nutzungsmasses für den Grundeigentümer regelmässig keine Abgaben an, was dem Ziel der Förderung der inneren Verdichtung entspricht.

Die Möglichkeit von gleichwertigen Infrastrukturverträgen ist auch bei Neueinzonungen für den Gemeindeanteil der Mehrwertabgabe zu ermöglichen.

Die Vorgabe, dass die Infrastrukturverträge den Auflageakten beizulegen sind, wird nicht in allen Fällen möglich sein. In der Praxis kann das Bedürfnis nach einem Infrastrukturvertrag erst nach erfolgter Neueinzonung bzw. Umzonung aktuell werden. Der Abschluss eines Infrastrukturvertrages muss alsdann auch in diesem Zeitpunkt noch möglich sein. Zudem können sich die Bedürfnisse nach Abschluss des Infrastrukturvertrages ändern (der von der Gemeinde gewünschte Kindergartenraum wird etwa nicht mehr benötigt). Es muss möglich sein, den Infrastrukturvertrag nachträglich an geänderte Bedürfnisse anzupassen, auch dann, wenn der Vertrag den Auflageakten beilieg. Es dürfte auch nicht die Absicht sein, dass der Infrastrukturvertrag, wenn er den Auflageakten beiliegt, Gegenstand des Einsprache- und Rechtsmittelverfahrens ist. Aus diesen Gründen stellen wir zur Diskussion für die Infrastrukturverträge nur die Öffentlichkeit zu postulieren und auf das

Erfordernis der öffentlichen Aktenaufgabe zusammen mit der Nutzungsplanung zu verzichten.

Es ist sinnvoll, das Institut des Infrastrukturvertrags in einem separaten Paragraphen zu regeln, welcher beispielsweise am Ende des Kapitels „Mehrwertabgabe“ nach § 36i als neuer Paragraph eingefügt werden kann. Die Überschrift von § 36d kann alsdann mit „Abgabebetbestände“ formuliert werden.

Es ist uns zu eng formuliert, dass Infrastrukturverträge „gleichwertig“ sein müssen. Es muss genügen, wenn die Gegenleistung des Grundeigentümers mindestens dem Gemeindeanteil an der Mehrwertabgabe entspricht. Wenn die Gegenleistung höher ist, liegt zwar keine Gleichwertigkeit mehr vor, dennoch muss aber ein solcher Infrastrukturvertrag möglich sein, wenn der Grundeigentümer einverstanden ist.

Es ist klarzustellen, dass der Infrastrukturvertrag vom Gemeinderat abgeschlossen wird. In § 36d Abs. 4 ist von der „Einzonung“ die Rede, wogegen § 36f Abs. 4 von den „Neueinzonungen“ spricht. „Einzonung“ und „Neueinzonung“ werden synonym verwendet. Die Vorlage sollte begrifflich vereinheitlicht werden, d.h. entweder überall von „Neueinzonung“ oder „Einzonung“ die Rede sein. Juristisch korrekt dürfte der Begriff der Einzonung sein.

Antrag der CVP:

2. Mehrwertabgabe

a) Abgabebetbestände

¹ Wird Land neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesen, ist eine Mehrwertabgabe geschuldet. Bei der Einzonung von Wald richtet sich die Mehrwertabgabe nach den Bestimmungen der Waldgesetzgebung.

² Die Gemeinden können für Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe einführen.

³ Erfolgt die Ein-, Um- oder Aufzonung für eine dem öffentlichen Interesse dienende Nutzung, ist keine Mehrwertabgabe zu entrichten.

g) Infrastrukturvertrag (neuer § am Schluss des Kapitels Mehrwertabgabe)

¹ Der Gemeinderat kann bei Ein-, Um- und Aufzonungen für den Gemeindeanteil an der Mehrwertabgabe anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe mit dem Grundeigentümer einen Infrastrukturvertrag abschliessen. Die Gegenleistung muss mindestens dem Gemeindeanteil an der Mehrwertabgabe entsprechen.

² Der Infrastrukturvertrag ist öffentlich.

³ Ist der Grundeigentümer mit einer vertraglichen Lösung nicht einverstanden, kann er die Veranlagung der Mehrwertabgabe verlangen.

§ 36e b) Entstehung und Abgabepflicht

Bei Absatz 2 ist im weiteren Gesetzgebungsprozess Klarheit zu schaffen, ob der Regierungsrat die Abgabepflicht auch für die kommunale Mehrwertabgabe feststellt und diese im Grundbuch anmerken lässt, wenn die Gemeinde eine solche eingeführt hat. Im Sinne der Einheit befürworten wir dies.

Die Bestimmung in Absatz 3, wonach der Grundeigentümer oder der Baurechtsnehmer abgabepflichtig sein soll, ist verwirrend und unklar. Gemäss § 36h Abs. 3 wird bei Baurechten die Mehrwertabgabe bei Einräumung an einen Dritten in drei Etappen fällig. Abgabepflichtig soll nach dieser Bestimmung der Baurechtsgeber, d.h. der Grundeigentümer sein. Somit ist der Baurechtsnehmer als Abgabepflichtiger in § 36e Abs. 3 zu streichen. Hinsichtlich des Subjekts der Abgabepflicht kann es keine Rolle spielen, ob im Zeitpunkt der Feststellung der Abgabepflicht ein Baurecht besteht oder nicht. Bei bestehenden Baurechten kommt der Mehrwert nicht zwingend dem Baurechtsnehmer zu. Man denke nur an den Fall, dass der Heimfall kurz bevorsteht.

Antrag der CVP:

b) Entstehung und Abgabepflicht

¹ Der Anspruch auf die Mehrwertabgabe entsteht im Zeitpunkt der Rechtskraft der Nutzungsplanänderung.

² Mit der Genehmigung der Nutzungsplanung stellt der Regierungsrat die Abgabepflicht fest und lässt diese im Grundbuch anmerken.

³ Abgabepflichtig ist der Grundeigentümer in diesem Zeitpunkt. Bei einem Eigentumswechsel, welcher die Fälligkeit nicht auslöst, geht die Abgabepflicht auf die Rechtsnachfolger über.

§ 36f c) Höhe und Ertrag

Die Gemeinden sollen nur für erhebliche Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe einführen dürfen. Die erwünschte innere Verdichtung soll gefördert und nicht durch Abgabebelastungen erschwert werden. Deshalb verlangt die CVP einen Freibetrag von Fr. 50'000.-- auf der Mehrwertabgabe resultierend aus Um- und Aufzonungen. Ohne einen solchen Freibetrag erwägt die CVP die Möglichkeit einer Mehrwertabgabe für Aufzonungen ganz abzulehnen. Im Sinne der begrifflichen Einheitlichkeit ist der Begriff „Einzonung“ anstelle der „Neueinzonung“ zu verwenden.

Mit der Ausgestaltung der Bagatellgrenze als Freibetrag auf der Mehrwertabgabe entfällt auch ein erheblicher administrativer Zusatzaufwand. Der Regierungsrat muss alsdann im Rahmen der Grundbuchanmerkung nicht für jedes betroffene Grundstück separat klären, ob es der Mehrwertabgabepflicht untersteht bzw. als Bagatellfall davon befreit ist.

Absatz 3 regelt die Abzugsfähigkeit der Beschaffungskosten für Ersatzbauten nur für Landwirtschaftsbetriebe. Gründe der Rechtsgleichheit sprechen dafür diese Möglichkeit auch den Gewerbe- und Industriebetrieben zuzugestehen. Für Gewerbe- und Industriebetriebe dürfte das eher bei Umzonungen als Einzonungen von Bedeutung sein.

Absatz 4 passt systematisch besser zu § 36i, welcher die Verwendung des Ertrags regelt. Er kann dort als neuer Absatz 1 eingefügt werden. Die Überschrift von § 36f ist besser mit „Höhe und Bemessung“ zu formulieren.

Antrag der CVP:

c) Höhe und Bemessung

¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt für Neueinzonungen 20 Prozent und für Um- oder Aufzonungen 15 Prozent des Mehrwerts. Bei Um- und Aufzonungen reduziert sich die Höhe der Mehrwertabgabe um einen Freibetrag von Fr. 50'000.--.

² Der Mehrwert bemisst sich nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der Nutzungsplanänderung. Er wird durch eine amtliche Verkehrswertschätzung bestimmt.

³ Der bei der Ein-, Um- oder Aufzonung entstandene Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert fünf Jahren zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen, gewerblichen oder industriellen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

§ 36g d) Festlegungsverfahren

Absatz 1 ist sprachlich holprig. Die beiden Sätze können zusammengefasst werden, dergestalt, dass der Gemeinderat gestützt auf die amtliche Verkehrswertschätzung nach vorgängiger Anhörung des Abgabepflichtigen die Mehrwertabgabe verfügt.

Absatz 2 und 3 sollten systematisch umgekehrt werden. Die Anmerkung im Grundbuch erfolgt zeitlich erst nach Rechtskraft der Mehrwertabgabeüberfügung.

Antrag der CVP:

d) Festlegungsverfahren

¹ Der Gemeinderat verfügt die Mehrwertabgabe gestützt auf die amtliche Verkehrswertschätzung nach vorgängiger Anhörung des Abgabepflichtigen.

² Die Verfügung kann beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

³ Die Höhe der Mehrwertabgabe wird im Grundbuch angemerkt.

§ 36h e) Sicherung, Fälligkeit und Verjährung

Die Bestimmung in Absatz 2, dass die Notariate dem Gemeinderat den Zeitpunkt der Veräusserung mitteilen, ist eine reine Vollzugsbestimmung, welche nicht die Fälligkeit der Mehrwertabgabe betrifft. Sie passt hier systematisch nicht so richtig. Es ist zu prüfen, ob diese Bestimmung im Gesetz nicht ersatzlos gestrichen und stattdessen in die Vollzugsverordnung aufgenommen werden kann.

In der Synopse sind die steueraufschiebenden Veräusserungstatbestände nach § 107 des Steuergesetzes vergessen gegangen. Es fehlt dort der entsprechende Satz (in der Vernehmlassungsvorlage ist er enthalten).

Bei Baurechten soll die Zahlung des ersten Drittels erst 5 Jahre nach Einräumung des Baurechts an einen Dritten fällig werden. Die weiteren Etappen verschieben sich entsprechend um je 5 Jahre.

Antrag der CVP:

e) Sicherung, Fälligkeit und Verjährung

¹ Zur Sicherung der Mehrwertabgabe besteht zu Gunsten des Kantons und der Gemeinden ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinne von § 77a EGzZGB. Das Pfandrecht ist ohne Eintrag im Grundbuch gültig.

² Die Mehrwertabgabe wird bei der Veräusserung des Grundstücks oder nach der Bauabnahme durch die Gemeinde fällig. Als Veräusserung gelten ebenfalls Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über Grundstücke wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken. Die steueraufschiebenden Veräusserungstatbestände nach § 107 des Steuergesetzes vom 9. Februar 2000 lösen die Fälligkeit der Mehrwertabgabe nicht aus.

³ Bei Baurechten wird die Mehrwertabgabe in drei Etappen fällig: ein Drittel fünf Jahre, ein Drittel zehn Jahre und ein Drittel 15 Jahre nach der Einräumung des Baurechts an einen Dritten.

⁴ Die Mehrwertabgabe verjährt zehn Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem sie fällig wurde.

§ 36i f) Verwendung der Mittel und Rückerstattung

Die Aufteilung der Mehrwertabgabe aus Neueinzonungen sollte statt in § 36f in diesem Paragraphen geregelt werden. Die Überschrift kann mit dem Begriff der „Verteilung“ ergänzt werden.

Der Ertrag aus der Mehrwertabgabe soll hauptsächlich vor Ort in den Gemeinden für raumplanerische Massnahmen und Infrastrukturfinanzierungen verwendet werden. Daher erwartet die CVP bei einem Verteilschlüssel $\frac{1}{2}$ für den Kanton und $\frac{1}{2}$ für die Gemeinden, dass der Kanton mit seinem Anteil auch Infrastrukturen in den Gemeinden mitfinanziert. Ansonsten wird sich die CVP dafür einsetzen, dass der Ertrag wie folgt aufgeteilt wird: $\frac{3}{4}$ für die Gemeinden und $\frac{1}{4}$ für den Kanton. Die CVP erwartet, dass der Regierungsrat im weiteren Gesetzgebungsprozess Klarheit schafft, wofür er den Ertrag einsetzen wird. Die Mittelverwendung muss auf Gesetzesstufe konkreter geregelt werden. Die CVP lehnt es ab, dass die Konkretisierung erst auf Verordnungsstufe durch den Regierungsrat vorgenommen wird. Die wichtigen Belange sind im Gesetz selbst zu regeln. Die Mittelverwendung gehört zu diesen wichtigen Belangen. Dies umso mehr, als bei der ersten Gesetzesvorlage die Vollzugsverordnung bereits vorlag und die darin vorgesehene Mittelverwendung politisch umstritten war (z.B. für preisgünstiges Wohnen).

Es ist sicherzustellen, dass der Kanton und die Gemeinden über die Verwendung der Mehrwertabgabe periodisch Rechenschaft ablegen.

Absatz 3 und 4 regeln nach unserem Verständnis zwei unterschiedliche Fragen. Die unterschiedlichen Fragen sollten in zwei separaten Absätzen geregelt werden.

Antrag der CVP:

f) Verteilung, Verwendung und Rückerstattung

¹ Bei Einzonungen steht die Mehrwertabgabe zu einem Viertel dem Kanton und zu drei Vierteln derjenigen Gemeinde zu, in der das betreffende Grundstück liegt. Der kantonale Anteil an den Mehrwertabgaben wird einem Spezialfonds zugewiesen.

² Bei Um- und Aufzonungen steht die Mehrwertabgabe der Gemeinde zu.

³ Die Mehrwertabgaben sind zweckgebunden zu verwenden für:

- a) Entschädigung aus materieller Enteignung,
- b) Beiträge an Landumlegungen
- c) Infrastruktur- und Erschliessungsanlagen,
- d) Schaffung von Grünanlagen und Aufwertung von öffentlichem Raum,
- e) Lärmschutzmassnahmen,
- f) Erwerb von Grundstücken zur Umsetzung raumplanerischer Ziele, und
- g) preisgünstiger Wohnungsbau.

⁴ Es besteht kein Rechtsanspruch auf Ausrichtung von Beiträgen.

⁵ Kanton und Gemeinden haben über die Verwendung der Mehrwertabgaben periodisch Bericht zu erstatten.

⁶ Eine Rückerstattung bereits geleisteter Mehrwertabgaben erfolgt nur ausnahmsweise.

§ 93

Keine Bemerkungen.

Übergangsbestimmung

Keine Bemerkungen.

V. Fazit

Die Vernehmlassungsvorlage hat einige und wesentliche Kritikpunkte zur ursprünglichen Vorlage aufgenommen. Die nochmalige Überprüfung der Vorlage war richtig. Sie ist klarer und besser geworden. Trotzdem hat die CVP nach wie vor in verschiedenen Bereichen grundlegende und erhebliche Vorbehalte. Diese Bereiche müssen für eine mehrheitsfähige Vorlage nachgebessert werden. Das Bundesrecht muss bis anfangs 2019 auf kantonaler Ebene umgesetzt sein. Ein Einzonungsmoratorium ab Mai 2019 ist zu vermeiden. Die CVP sichert ihre Mitarbeit zum Gelingen der Vorlage zu und wird sich im weiteren Gesetzgebungsprozess weiterhin aktiv einbringen.

Freundliche Grüsse
CVP Kanton Schwyz

Bruno Beeler
Präsident

Matthias Kessler
Fraktionschef

Beilage:
Anträge der CVP (Zusammenzug)

Teilrevision PBG: Anträge der CVP (Zusammenzug)

Vernehmlassungsvorlage vom 22. März 2017	Anträge der CVP	
<p><i>F. Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe</i></p>	<p><i>F. Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe</i></p>	<p>Bemerkungen</p>
<p>§ 36a (neu) 1. Verfügbarkeit von Bauland a) Boden- und Baulandpolitik</p> <p>¹ Die Gemeinden fördern die Verwirklichung ihrer Planungen durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik. ² Sie treffen Massnahmen zur Mobilisierung von Bauland. Neueinzonungen sind nur zulässig, wenn die Verfügbarkeit des Baulandes rechtlich sichergestellt ist.</p>	<p>§ 36a (neu) 1. Verfügbarkeit von Bauland a) Boden- und Baulandpolitik</p> <p>¹ Die Gemeinden fördern die Verwirklichung ihrer Planungen durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik. ² Sie treffen Massnahmen zur Mobilisierung von Bauland. Neueinzonungen sind nur zulässig, wenn die Verfügbarkeit des Baulandes rechtlich sichergestellt ist.</p>	<p>Diesen Paragraphen ersatzlos streichen, weil er nur Bundesrecht wiederholt. Gesetz schlank halten.</p>
<p>§ 36b (neu) b) Baupflicht</p> <p>¹ Zur Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulandes kann der Gemeinderat mit den betroffenen Grundeigentümern vertragliche Regelungen treffen. Diese Regelungen sind im Grundbuch anzumerken. ² Neu eingezonte Grundstücke sind in der Regel innert zwölf Jahren ab Rechtskraft des Genehmigungsentscheids ihrer Nutzungsbestimmung zuzuführen. Diese Pflicht gilt bei fortbestehendem öffentlichem Interesse auch für unüberbaute Grundstücke, deren Zuweisung zur Bauzone mit einer Revision der Nutzungsplanung beibehalten wird. Die Frist steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, verzögert. ³ Ausnahmen sind insbesondere bei Firmenerweiterungen zulässig.</p>	<p>§ 36b (neu)¹ 1. Verfügbarkeit von Bauland a) Baupflicht</p> <p>¹ Zur Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulandes kann der Gemeinderat mit den betroffenen Grundeigentümern vertragliche Regelungen treffen. Diese Regelungen sind im Grundbuch anzumerken. ¹ Neu in eine Wohnzone oder Wohn- und Gewerbezone eingezonte Grundstücke sind in der Regel innert zwölf Jahren ab Rechtskraft des Genehmigungsentscheids ihrer Nutzungsbestimmung zuzuführen. Diese Pflicht gilt bei fortbestehendem öffentlichem Interesse auch für unüberbaute Grundstücke, deren Zuweisung zur Bauzone mit einer Revision der Nutzungsplanung beibehalten wird. Die Frist steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, verzögert. ² Bei bestehenden Wohnzonen und Wohn- und Gewerbebezonen kann der Gemeinderat, wenn es das öffentliche Interesse rechtfertigt, dem Grundeigentümer eine Frist von zwölf Jahren für die Überbauung setzen. Die Fristansetzung erfolgt durch Verfügung. Das überwiegende öffentliche Interesse an einer Baupflicht besteht, wenn im</p>	<p>Vertrag darf keine Bedingung sein für Einzonung.</p> <p>Instrument für Baulandmobilisierung ist gesetzliche Überbauungsfrist. Differenzierung zwischen Zonenart und ob Neueinzonung oder bereits eingezontes Land.</p> <p>Beschränkung der Überbauungsfrist auf Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbebezonen.</p> <p>Bei Neueinzonungen gilt Überbauungsfrist immer.</p>

¹ Im Sinne der Benutzerfreundlichkeit für den weiteren Gesetzgebungsprozess wird die Paragraphierung § 36b beibehalten, obschon nach der Streichung des vorangestellten Paragraphen hier an sich mit § 36a begonnen werden müsste.

	<p><u>betreffenden Gebiet das Angebot an verfügbarem Bauland ungenügend ist und das Grundstück an einer strategischen Schlüsselstelle oder in einem im Richtplan festgesetzten Entwicklungsschwerpunkt liegt.</u></p> <p>³ <u>Die Baupflicht ist im Grundbuch einzutragen.</u></p> <p>⁴ <u>Die Fristen gemäss Absatz 1 und 2 stehen still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen verzögert, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat.</u></p> <p>⁵ <u>Ausnahmen von der Baupflicht</u> sind insbesondere bei Firmenerweiterungen zulässig.</p>	<p>Bei bereits eingezonten Flächen ist eine Einzelfallbeurteilung vorzunehmen, ob Überbauung erwünscht und daher eine Überbauungsfrist nötig ist.</p> <p>Die Baupflicht soll im Grundbuch eingetragen werden (Transparenz im Grundstücksverkehr).</p>
<p>§ 36c (neu) c) Durchsetzung der Baupflicht</p> <p>¹ Der Gemeinderat mahnt die pflichtige Person vier Jahre vor Ablauf der Frist.</p> <p>² Nach unbenutztem Ablauf der Frist kann der Gemeinderat das Grundstück zur entschädigungslosen Auszonung beantragen.</p>	<p>§ 36c (neu) b) Durchsetzung der Baupflicht</p> <p>¹ Der Gemeinderat mahnt die pflichtige Person vier Jahre vor Ablauf der Frist.</p> <p>² Nach unbenutztem Ablauf der Frist kann der Gemeinderat das Grundstück:</p> <p>a) zur entschädigungslosen Auszonung beantragen, <u>oder</u></p> <p>b) <u>ein Kaufrecht zum Verkehrswert ausüben, sofern das öffentliche Interesse am Erwerb die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt.</u></p> <p>³ <u>Beabsichtigt die Gemeinde das Kaufrecht auszuüben, erlässt sie eine entsprechende Verfügung und setzt dem Grundeigentümer eine Nachfrist von mindestens zwei Jahren zur bestimmungsgemässen Nutzung des Grundstücks. Diese Frist steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen verzögert, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat. Die Verfügung kann im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt werden.</u></p>	<p>Sanktion der Auszonung nützt nichts, wo die Gemeinde aus triftigen Gründen an einer baulichen Entwicklung interessiert ist. Deshalb soll der Gemeinde als <i>ultima ratio</i> auch ein Kaufrecht zustehen. Dem Grundeigentümer ist vorgängig nochmals eine Nachfrist von mindestens 2 Jahren einzuräumen, um die Baupflicht doch noch zu erfüllen.</p>
<p>§ 36d (neu) 2. Mehrwertabgabe</p> <p>a) Allgemeine Bestimmungen</p> <p>¹ Wird Land neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesen, ist eine Mehrwertabgabe geschuldet. Bei der Einzonung von Wald richtet sich die Mehrwertabgabe nach den Bestimmungen der Waldgesetzgebung.</p> <p>² Die Gemeinden können für Um- oder Aufzonungen eine Mehrwertabgabe einführen. Der Gemeinderat kann stattdessen einen gleichwertigen Infrastrukturvertrag abschliessen.</p>	<p>§ 36d (neu) 2. Mehrwertabgabe</p> <p>a) <u>Abgabetatbestände</u></p> <p>¹ Wird Land neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesen, ist eine Mehrwertabgabe geschuldet. Bei der Einzonung von Wald richtet sich die Mehrwertabgabe nach den Bestimmungen der Waldgesetzgebung.</p> <p>² Die Gemeinden können für <u>Um- und Aufzonungen</u> eine Mehrwertabgabe einführen. Der Gemeinderat kann stattdessen einen gleichwertigen Infrastrukturvertrag abschliessen.</p>	<p>Separater Paragraph für Infrastrukturverträge (§ 36j).</p> <p>Einführung einer Mehrwertabgabe bei Aufzonungen nur falls Freibetrag (Abzug) von Fr. 50'000.-- auf Mehrwertabgabe.</p>

<p>³ Die Verträge sind öffentlich und den Auflageakten beizulegen.</p> <p>⁴ Erfolgt die Einzonung und die Um- oder Aufzonung für eine dem öffentlichen Interesse dienende Nutzung, ist keine Mehrwertabgabe zu entrichten.</p>	<p>³ Die Verträge sind öffentlich und den Auflageakten beizulegen.</p> <p>⁴ Erfolgt die <u>Ein-, Um- oder Aufzonung</u> für eine dem öffentlichen Interesse dienende Nutzung, ist keine Mehrwertabgabe zu entrichten.</p>	<p>Damit entschärft sich auch das Problem der Rechtsgleichheit bei blossen Erhöhungen des Nutzungsmasses (z.B. Ausnützungsziffer).</p>
<p>§ 36e (neu) b) Entstehung und Abgabepflicht</p> <p>¹ Der Anspruch auf die Mehrwertabgabe entsteht zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Nutzungsplanänderung.</p> <p>² Mit der Genehmigung der Nutzungsplanung stellt der Regierungsrat die Abgabepflicht fest und lässt diese im Grundbuch anmerken.</p> <p>³ Abgabepflichtig ist der Grundeigentümer oder der Baurechtsnehmer zu diesem Zeitpunkt. Bei einem Eigentumswechsel, welcher die Fälligkeit nicht auslöst, geht die Abgabepflicht auf die Rechtsnachfolger über.</p>	<p>§ 36e (neu) b) Entstehung und Abgabepflicht</p> <p>¹ Der Anspruch auf die Mehrwertabgabe entsteht <u>im</u> Zeitpunkt der Rechtskraft der Nutzungsplanänderung.</p> <p>² Mit der Genehmigung der Nutzungsplanung stellt der Regierungsrat die Abgabepflicht fest und lässt diese im Grundbuch anmerken.</p> <p>³ Abgabepflichtig ist der Grundeigentümer oder der Baurechtsnehmer in diesem Zeitpunkt. Bei einem Eigentumswechsel, welcher die Fälligkeit nicht auslöst, geht die Abgabepflicht auf die Rechtsnachfolger über.</p>	<p>Abgabepflicht des Baurechtsnehmers in Widerspruch zu § 36h Abs. 3. Für bereits bestehende Baurechte unbillig bei nur noch kurzer Baurechtsdauer.</p>
<p>§ 36f (neu) c) Höhe und Ertrag</p> <p>¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt für Neueinzonungen 20 Prozent und für Um- sowie Aufzonungen 15 Prozent des Mehrwerts. Für Mehrwerte unter Fr. 100 000.-- wird keine Abgabe erhoben.</p> <p>² Der Mehrwert bemisst sich nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der Nutzungsplanänderung. Er wird durch eine amtliche Verkehrswertschätzung bestimmt.</p> <p>³ Der bei der Einzonung entstandene Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert fünf Jahren zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.</p> <p>⁴ Die Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen steht je zur Hälfte dem Kanton und derjenigen Gemeinde zu, in der das betreffende Grundstück liegt. Bei Um- oder Aufzonungen steht die Mehrwertabgabe der Gemeinde zu.</p>	<p>§ 36f (neu) c) Höhe <u>und Bemessung</u></p> <p>¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt für Neueinzonungen 20 Prozent und für Um- sowie Aufzonungen 15 Prozent des Mehrwerts. <u>Bei Um- und Aufzonungen reduziert sich die Höhe der Mehrwertabgabe um einen Freibetrag von Fr. 50'000.--.</u></p> <p>² Der Mehrwert bemisst sich nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der Nutzungsplanänderung. Er wird durch eine amtliche Verkehrswertschätzung bestimmt.</p> <p>³ Der bei der Ein-, Um- oder Aufzonung entstandene Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert fünf Jahren zur Beschaffung <u>einer landwirtschaftlichen, gewerblichen oder industriellen Ersatzbaute</u> zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.</p> <p>⁴ Die Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen steht je zur Hälfte dem Kanton und derjenigen Gemeinde zu, in der das betreffende Grundstück liegt. Bei Um- oder Aufzonungen steht die Mehrwertabgabe der Gemeinde zu.</p>	<p>Aufzonung nur, falls Freibetrag (Abzug) von Fr. 50'000.— auf Mehrwertabgabe. Ansonsten Verzicht auf Mehrwertabgabe bei Aufzonungen.</p> <p>Ausdehnung des Ersatzbauten-Abzugs auf alle Betriebe, nicht nur Landwirtschaftsbetriebe.</p> <p>Ertragsaufteilung zwischen Kanton und Gemeinden (Abs. 4) gehört systematisch in § 36i.</p>
<p>§ 36g (neu) d) Festlegungsverfahren</p> <p>¹ Gestützt auf die amtliche Verkehrswertschätzung legt der</p>	<p>§ 36g (neu) d) Festlegungsverfahren</p> <p>¹ <u>Der Gemeinderat verfügt die Mehrwertabgabe gestützt auf</u></p>	<p>Sprachliche Vereinfachung</p>

<p>Gemeinderat die Höhe der Mehrwertabgabe fest. Der Gemeinderat hört den Abgabepflichtigen an, bevor er die Höhe der Mehrwertabgabe verfügt.</p> <p>² Die Höhe der Mehrwertabgabe wird im Grundbuch angemerkt.</p> <p>³ Die Mehrwertabgabeverfügung des Gemeinderates kann beim Verwaltungsgericht angefochten werden.</p>	<p><u>die amtliche Verkehrswertschätzung nach vorgängiger Anhörung des Abgabepflichtigen.</u></p> <p>² Die <u>Verfügung</u> kann beim Verwaltungsgericht angefochten werden.</p> <p>³ Die Höhe der Mehrwertabgabe wird im Grundbuch angemerkt.</p>	<p>und systematische Umstellung von Abs. 2 und 3.</p>
<p>§ 36h (neu) e) Sicherung, Fälligkeit und Verjährung</p> <p>¹ Zur Sicherung der Mehrwertabgabe besteht zu Gunsten des Kantons und der Gemeinden ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinne von § 77a EGzZGB. Das Pfandrecht ist ohne Eintrag im Grundbuch gültig.</p> <p>² Die Mehrwertabgabe wird bei der Veräusserung des Grundstücks oder nach der Bauabnahme durch die Gemeinde fällig. Als Veräusserung gelten ebenfalls Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über Grundstücke wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken. Die steueraufschiebenden Veräusserungstatbestände nach § 107 des Steuergesetzes vom 9. Februar 2000 lösen die Fälligkeit der Mehrwertabgabe nicht aus. Die Notariate teilen dem Gemeinderat den Zeitpunkt der Veräusserung mit.</p> <p>³ Bei Baurechten wird die Mehrwertabgabe in drei Etappen fällig: ein Drittel bei Einräumung des Baurechts an einen Dritten, ein Drittel fünf Jahre und ein Drittel zehn Jahre nach der Einräumung.</p> <p>⁴ Die Mehrwertabgabe verjährt zehn Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem sie fällig wurde.</p>	<p>§ 36h (neu) e) Sicherung, Fälligkeit und Verjährung</p> <p>¹ Zur Sicherung der Mehrwertabgabe besteht zu Gunsten des Kantons und der Gemeinden ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinne von § 77a EGzZGB. Das Pfandrecht ist ohne Eintrag im Grundbuch gültig.</p> <p>² Die Mehrwertabgabe wird bei der Veräusserung des Grundstücks oder nach der Bauabnahme durch die Gemeinde fällig. Als Veräusserung gelten ebenfalls Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über Grundstücke wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken. Die steueraufschiebenden Veräusserungstatbestände nach § 107 des Steuergesetzes vom 9. Februar 2000 lösen die Fälligkeit der Mehrwertabgabe nicht aus. Die Notariate teilen dem Gemeinderat den Zeitpunkt der Veräusserung mit.</p> <p>³ Bei Baurechten wird die Mehrwertabgabe in drei Etappen fällig: <u>ein Drittel fünf Jahre, ein Drittel zehn Jahre und ein Drittel 15 Jahre nach der Einräumung des Baurechts an einen Dritten.</u></p> <p>⁴ Die Mehrwertabgabe verjährt zehn Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem sie fällig wurde.</p>	<p>Mitteilungspflicht der Notariate ist Vollzugsbestimmung, kann auf Verordnungsstufe geregelt werden.</p> <p>Aufschub der Zahlungsstranchen bei den Baurechten um weitere 5 Jahre gegenüber der Vernehmlassungsvorlage.</p>
<p>§ 36i (neu) f) Verwendung der Mittel und Rückerstattung</p> <p>¹ Die Mehrwertabgaben sind zweckgebunden für Beiträge an Entschädigungen aus materieller Enteignung, an Landumlegungen und an die Kosten raumplanerischer</p>	<p>§ 36i (neu) f) <u>Verteilung, Verwendung und Rückerstattung</u></p> <p>¹ <u>Bei Einzonungen steht die Mehrwertabgabe zu einem Viertel dem Kanton und zu drei Vierteln derjenigen Gemeinde zu, in der das betreffende Grundstück liegt. Der kantonale Anteil an den Mehrwertabgaben wird einem Spezialfonds zugewiesen.</u></p> <p>² <u>Bei Um- und Aufzonungen steht die Mehrwertabgabe der Gemeinde zu.</u></p> <p>³ Die Mehrwertabgaben sind zweckgebunden für Beiträge an Entschädigungen aus materieller Enteignung, an Landumlegungen und an die Kosten raumplanerischer Massnahmen zu verwenden für:</p>	<p>Ertragsaufteilung zwischen Kanton und Gemeinde gehört systematisch hierher.</p> <p>Aufteilung $\frac{3}{4}$ z.G. Gemeinden und $\frac{1}{4}$ z.G. Kanton, ausser Regierungsrat signalisiert, dass er mit seinem Anteil auch in den Gemeinden Infrastrukturen mitfinanziert.</p>

<p>Massnahmen zu verwenden. ² Der kantonale Anteil an den Mehrwertabgaben wird einem Spezialfonds zugewiesen. ³ Es besteht kein Rechtsanspruch auf Ausrichtung von Beiträgen. Eine Rückerstattung bereits geleisteter Mehrwertabgaben erfolgt nur ausnahmsweise.</p>	<p>a) <u>Entschädigung aus materieller Enteignung,</u> b) <u>Beiträge an Landumlegungen</u> c) <u>Infrastruktur- und Erschliessungsanlagen,</u> d) <u>Schaffung von Grünanlagen und Aufwertung von öffentlichem Raum,</u> e) <u>Lärmschutzmassnahmen,</u> f) <u>Erwerb von Grundstücken zur Umsetzung raumplanerischer Ziele, und</u> g) <u>preisgünstiger Wohnungsbau.</u></p> <p>⁴ Es besteht kein Rechtsanspruch auf Ausrichtung von Beiträgen. ⁵ <u>Kanton und Gemeinden haben über die Verwendung der Mehrwertabgaben periodisch Bericht zu erstatten.</u> ⁶ Eine Rückerstattung bereits geleisteter Mehrwertabgaben erfolgt nur ausnahmsweise.</p>	<p>Die Mittelverwendung ist im Gesetz selbst zu regeln.</p> <p>Kanton und Gemeinden sollen über die Mittelverwendung regelmässig Rechenschaft ablegen.</p>
	<p>§ 36j (neu) g) Infrastrukturvertrag</p> <p>¹ <u>Der Gemeinderat kann bei Ein-, Um- und Aufzonungen für den Gemeindeanteil an der Mehrwertabgabe anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe mit dem Grundeigentümer einen Infrastrukturvertrag abschliessen. Die Gegenleistung muss mindestens dem Gemeindeanteil an der Mehrwertabgabe entsprechen.</u> ² <u>Der Infrastrukturvertrag ist öffentlich.</u> ³ <u>Ist der Grundeigentümer mit einer vertraglichen Lösung nicht einverstanden, kann er die Veranlagung der Mehrwertabgabe verlangen.</u></p>	<p>Separater Paragraph für die Infrastrukturverträge.</p> <p>Auflagepflicht nicht möglich, wenn Vertrag erst später abgeschlossen wird.</p>
<p>§ 93 (neu)</p> <p>² Die nachstehenden Erlasse werden wie folgt geändert:</p> <p>m) Steuergesetz des Kantons Schwyz vom 9. Februar 2000:</p> <p>§ 116 Abs. 1 Bst. g (neu)</p> <p>¹ (Als Aufwendungen sind anrechenbar, soweit sie in der</p>	<p>Keine Änderung</p>	

massgebenden Besitzesdauer angefallen sind): g) bezahlte Mehrwertabgaben gemäss §§ 36d ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987.		
<i>Übergangsbestimmung zur Änderung vom xx.xx.2017</i> Für die vom Regierungsrat vor dem 1. Mai 2014 genehmigten kommunalen Nutzungspläne findet das bisherige Recht Anwendung. Die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes beim Regierungsrat hängigen Verfahren werden nach altem Recht weitergeführt.	Keine Änderung	