



Nutzungsplanung – die Zukunft aktiv gestalten



Fokus Mehrwertabgabe

Laut eidgenössischem und kantonalem Recht müssen Gemeinden ihre Bauzonen anpassen. Bei Neuzuweisungen zur Bauzone sowie Um- oder Aufzonungen entsteht ein Mehrwert. Das Gesetz schreibt für den entstandenen Mehrwert eine zweckgebundene Abgabe vor. Mit den Erträgen aus der Mehrwertabgabe können Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer entschädigt werden, wenn ihre Parzellen im Zuge der vorgeschriebenen Reduktion der Baulandreserven ausgezont werden und sie Vorleistungen geltend machen können.

Worum geht es?

Der Boden ist ein knappes Gut. Die Siedlungsflächen wuchsen in den letzten Jahren rasant. Das nationale Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt einen haushälterischen Umgang mit dem Boden. Kantone und Gemeinden in der Schweiz müssen den Bedarf an Bauzonen auf das erwartete Bevölkerungswachstum ausrichten. Für Glarus Süd bedeutet dies, dass die vorhandenen Baulandreserven reduziert werden müssen. Gleichzeitig kommt es zu Neuzuweisungen zur Bauzone sowie zu Um- oder Aufzonungen von Parzellen.

Gewinnt ein Grundstück durch die raumplanerischen Massnahmen an Wert, entsteht dadurch für den Grundeigentümer ein Vorteil, welcher durch die veränderte Bauzone quasi über Nacht entstanden ist. In diesem Falle sind Grundeigentümer zu einer Mehrwertabgabe gesetzlich verpflichtet. Die Mittel dieser Mehrwertabgabe sind zweckgebunden. Die Erträge dieser Abgabe kommen jenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zugute, deren Parzellen im Zuge der vorgeschriebenen Reduktion der Baulandreserven ausgezont werden. Durch die Mehrwertabgabe wird also ein entstandener Nachteil ausgeglichen.

Was bedeutet das?

Der Mehrwert wird zum Zeitpunkt einer Einzonung oder Umzonung berechnet. Er entspricht der Differenz des Verkehrswertes vor und nach der neuen Nutzungsplanung. Der festgelegte Verkehrswert bleibt vom Zeitpunkt der Festlegung bis zur effektiven Realisierung des Mehrwerts durch Veräusserung oder Überbauung eines Grundstücks unverändert. Die Höhe der Abgabe regelt Artikel 6 des Baureglements. Sie beträgt 33 Prozent des errechneten Mehrwerts. Gemäss kantonaler Bauverordnung wird keine Abgabe erhoben, wenn der errechnete Mehrwert unter 30'000 Franken liegt.

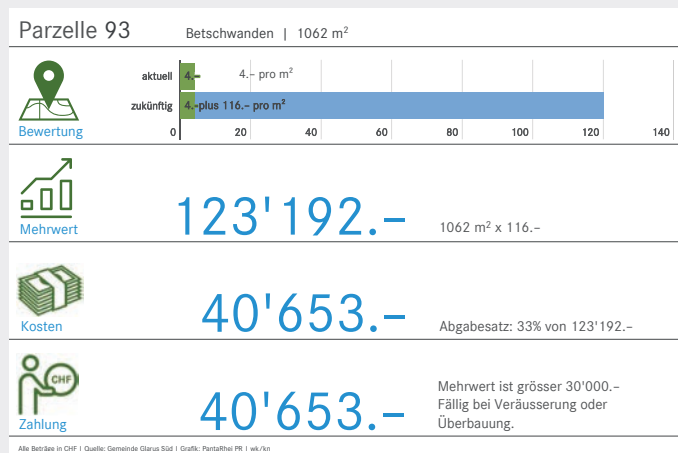
Im Rahmen der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung werden alle von der Mehrwertabgabe betroffenen Grundeigentümer von der

Gemeinde über den ermittelten Mehrwert und die allfällig daraus resultierende Abgabe schriftlich informiert. Die Abgabe ist jedoch erst dann zu leisten, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Veräusserung oder Überbauung auch effektiv realisiert wird.

Wozu dient die Mehrwertabgabe?

Die Mittel sind zweckgebunden und dienen dazu, Nachteile auszugleichen. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden entschädigt, wenn ihre Parzellen im Zuge der vorgeschriebenen Reduktion der Baulandreserven ausgezont werden und sie Vorleistungen geltend machen können.

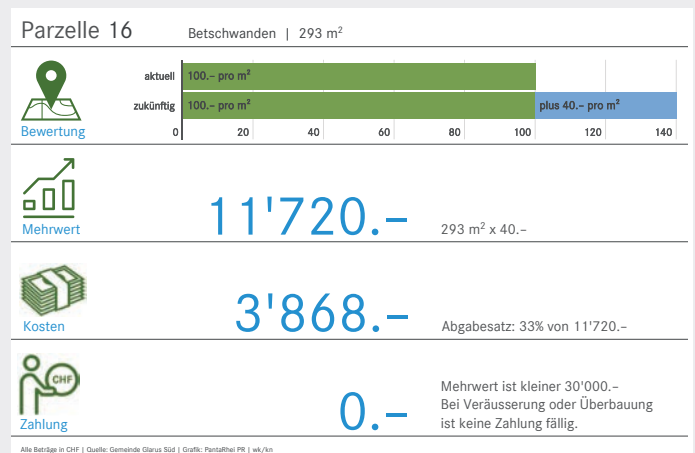
Berechnungsbeispiele Mehrwertabgabe



Einzonung Beispiel-Parzelle 93 mit 1'062 Quadratmeter:

Im neuen Nutzungsplan wird die Beispielparzelle neu eingezont. Damit ist der Boden 116 Franken pro Quadratmeter mehr wert. Auf die 1'062 Quadratmeter beträgt der Mehrwert 123'192 Franken.

Der Abgabesatz der Gemeinde Glarus Süd liegt bei 33 Prozent. In diesem Beispiel ergibt sich eine Mehrwertabgabe von 40'653 Franken. Da dieser Betrag liegt über der Freigrenze von 30'000 Franken. Die Abgabe ist fällig, sobald der Boden verkauft oder überbaut wird.



Umzonung Beispiel-Parzelle 16 mit 293 Quadratmeter:

Im neuen Nutzungsplan wird die Beispielparzelle umgezont. Damit ist der Boden 40 Franken pro Quadratmeter mehr wert. Auf die 293 Quadratmeter beträgt der Mehrwert 11'720 Franken.

Der Abgabesatz der Gemeinde Glarus Süd liegt bei 33 Prozent. In diesem Beispiel ergibt sich eine Mehrwertabgabe von 3'868 Franken. Da dieser Betrag unterhalb der Freigrenze von 30'000 Franken liegt, hat diese Anpassung keine Abgabe zur Folge.