

Einführungsgesetz zum Raumplanungsgesetz betreffend Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabegesetz, MWAG)

vom ¹

Der Landrat von Nidwalden,

gestützt auf Art. 60 der Kantonsverfassung, in Ausführung von Art. 5 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG)²,

beschliesst:

Art. 2 Abs. 1 und Abs. 2 Ziff. 1 **Mehrwertabgabe 1. Pflicht, Befreiung**

¹ Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten, wenn ihr Boden durch eine Um-, Auf- oder Neueinzonung (Neuzonierung) einen Planungsvorteil erlangt.

² Von der Abgabepflicht befreit sind:

1. der Kanton, die Gemeinden und die Gemeindezweckverbände, wenn die Zone, in die der betroffene Boden eingezont wird, unmittelbar öffentlichen oder gemeinnützigen Zwecken oder Kultuszwecken dient;
2. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer für Bodenflächen bis 50 m².

Art. 3 Abs. 2 **2. Höhe**

¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt 20 Prozent des Mehrwerts.

² Der Mehrwert entspricht der Differenz des Verkehrswerts des Bodens unmittelbar vor und jenem nach der rechtskräftigen Neuzonierung.

³ Der bei einer Neueinzonung errechnete Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der binnen zweier Jahre zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

Art. 5 Abs. 2 **4. Fälligkeit**

¹ Die Mehrwertabgabe wird fällig:

1. mit der Abnahme der Bauten und Anlagen vor dem Bezug beziehungsweise vor der Inbetriebnahme gemäss der Planungs- und Baugesetzgebung³; oder

2. mit der Veräusserung des Grundstücks; dieser sind die Vorgänge gemäss Art. 136 Abs. 2 des Steuergesetzes (StG)⁴ gleichgestellt.

² Sie wird gesamthaft fällig, wenn von einem Grundstück nach erfolgter Neuzonierung nur ein Teil überbaut oder veräussert wird; bei einer in einem Sondernutzungsplan vorgesehenen Etappierung wird die Mehrwertabgabe anteilmässig fällig.

Art. 6 Titel und Abs. 3 5. Meldepflicht, Bezug

¹ Das Grundbuchamt hat der Baudirektion binnen 10 Tagen schriftlich zu melden, wenn ein Grundstück veräussert worden ist, auf dem eine Mehrwertabgabe angemerk ist.

² Die Baubewilligungsbehörde hat der Baudirektion binnen 10 Tagen schriftlich zu melden, wenn bei einem Grundstück, auf dem eine Mehrwertabgabe angemerk ist, eine Abnahme der Bauten und Anlagen vor dem Bezug beziehungsweise vor der Inbetriebnahme gemäss der Planungs- und Baugesetzgebung³ erfolgt ist.

³ ~~Die Baudirektion verfügt den Bezug der fälligen Mehrwertabgabe.~~

Art. 7 6. Bezug, Indexierung

¹ ~~Die Baudirektion verfügt den Bezug der fälligen Mehrwertabgabe.~~

² Die geschuldete Mehrwertabgabe ist ab dem Zeitpunkt ihrer Festsetzung gemäss Art. 4 der Teuerung anzupassen. Massgebend ist der Landesindex der Konsumentenpreise.

Art. 8 Titel 7. Sicherstellung

Der Kanton hat für die Mehrwertabgabe ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Grundpfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch im Sinne von Art. 117 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB)⁵.

Art. 9 Aufwandabgeltung (bisher 8)

Zur Deckung des Aufwandes für Verfügung und Bezug der Mehrwertabgabe steht dem Kanton eine Pauschale von Fr. 1'000.- je neuzoniertes Grundstück zu, die von der eingezogenen Mehrwertabgabe in Abzug gebracht wird.

Art. 14 Übergangsbestimmung (bisher 13)

Planungsvorteile sind auszugleichen, wenn der Beschluss der Gemeindeversammlung über Neuzonierungen nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgt ist.

Begründung

Art. 2 Mehrwertabgabe

Vollzug der Raumplanung wird finanzierbar

Das Ziel, die Zersiedlung der Landschaft zu stoppen und die Landschaft besser zu schützen, ist weitgehend unbestritten. Um die Umsetzung finanzieren zu können, braucht es die Mehrwertabgabe auf Neuzonierungen. Der Mehrwert, der Grundeigentümern bei einer Ein-, Auf- oder Umzonung ohne eigenes Zutun in den Schoss fällt, wird teilweise abgeschöpft für dadurch nötige Investitionen der öffentlichen Hand. Die Mehrwertabgabe fördert die Raumplanung: Mit dem Geld sollen Auszonungen finanziert werden, um Bauland von einem Standort, der zur Überbauung nicht mehr geeignet ist, in die Nähe der Zentren zu verschieben, oder indem anderweitig die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert wird.

Mehrwertabgabe auf Einzonungen

Der Landrat hat in seiner ersten Lesung beschlossen, bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 20 Prozent zu erheben. Das entspricht dem zwingenden bundesrechtlichen Minimum. Der Landrat könnte einen Ansatz von bis zu 60 Prozent festlegen.

Mehrwertabgabe auch auf Auf- und Umzonungen

Im Kanton Nidwalden dürften die Auf- und Umzonungen in Zukunft mehr ins Gewicht fallen. Es gibt keinen sachlichen Grund, nur Neueinzonungen mit einer Mehrwertabgabe zu belegen und bei Auf- und Umzonungen darauf zu verzichten. Deshalb, aber auch wegen der sonst drohenden Rechtsungleichheit, ist auch bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe von 20 Prozent zu erheben.

Fonds wird schneller geäufnet

Alle Erträge aus der Mehrwertabgabe bei Neuzonierungen fliessen in einen Fonds. Dieser dient in erster Linie dazu, allfällige Entschädigungszahlungen bei notwendigen Rückzonungen zu finanzieren. Mit der Mehrwertabgabepflicht auf Auf- und Umzonungen wird der Fonds schneller geäufnet und es werden so die notwendigen zusätzlichen Mittel für die Gemeinden frei. Sind im Fonds mehr Mittel vorhanden als für Entschädigungen bei Auszonungen längerfristig notwendig sind, können die Mittel für weitere Massnahmen in den Gemeinden verwendet werden. Die notwendige und gewollte Siedlungsentwicklung nach innen fordert nämlich die Gemeinden stark. Es sind die Gemeinden, welche die Finanzierung für Infrastruktur, Freiräume und Ausstattung

tragen müssen. Das RPG sieht die Verwendung für solche «weiteren Aufgaben der Raumplanung» explizit vor.

Art. 7 6. Bezug, Indexierung

Zwischen dem Zeitpunkt der Festsetzung der Mehrwertabgabe und der Fälligkeit der Abgabe kann eine erhebliche zeitliche Differenz bestehen. Angesichts einer normal herrschenden Inflation lohnt sich daher das möglichst lange Zuwarten, bis ein neu eingezontes oder aufgezontes Grundstück verkauft oder überbaut wird. Damit wird die Baulandhortung belohnt. Das läuft den Grundsätzen der Raumplanung zuwider. Mit der Indexierung kann dies teilweise verhindert werden.