

---

## **Einführungsgesetz zum Raumplanungsgesetz betreffend Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabegesetz, MWAG)**

vom 12. April 2017<sup>1</sup>

---

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)<sup>2</sup>,

beschliesst:

### **Art. 1        Gegenstand**

Dieses Gesetz regelt die Mehrwertabgabe gemäss der Raumplanungsgesetzgebung<sup>2</sup>.

### **Art. 2        Mehrwertabgabe               1. Pflicht, Befreiung**

<sup>1</sup> Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten, wenn ihr Boden durch eine Neueinzonung einen Planungsvorteil erlangt.

<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

### **Art. 3        2. Höhe**

<sup>1</sup> Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt 20 Prozent des Mehrwerts.

<sup>2</sup> Der Mehrwert entspricht der Differenz des Verkehrswerts des Bodens unmittelbar vor und jenem nach der rechtskräftigen Neueinzonung.

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

#### **Art. 4 3. Festsetzung**

<sup>1</sup>Die Baudirektion hat die Mehrwertabgabe festzusetzen und diese im Grundbuch anmerken zu lassen.

<sup>2</sup>Sie stützt sich dabei auf die Schätzung der Verkehrswerte durch das kantonale Steueramt.

<sup>3</sup>Beschwerden gegen die Festsetzungsverfügung haben keine aufschiebende Wirkung.

#### **Art. 5 4. Fälligkeit**

<sup>1</sup>Die Mehrwertabgabe wird fällig:

1. mit der Abnahme der Bauten und Anlagen vor dem Bezug beziehungsweise vor der Inbetriebnahme gemäss der Planungs- und Baugesetzgebung<sup>3</sup>; oder
2. mit der Veräusserung des Grundstücks; dieser sind die Vorgänge gemäss Art. 136 Abs. 2 des Steuergesetzes (StG)<sup>4</sup> gleichgestellt.

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

#### **Art. 6 5. Meldepflicht**

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

<sup>2</sup>Die Baubewilligungsbehörde hat der Baudirektion binnen 10 Tagen schriftlich zu melden, wenn bei einem Grundstück, auf dem eine Mehrwertabgabe angemerkt ist, eine Abnahme der Bauten und Anlagen vor dem Bezug beziehungsweise vor der Inbetriebnahme gemäss der Planungs- und Baugesetzgebung<sup>3</sup> erfolgt ist.

#### **Art. 7 6. Bezug**

<sup>1</sup>Die Baudirektion verfügt den Bezug der fälligen Mehrwertabgabe.

<sup>2</sup>Der Regierungsrat kann bei Baurechtsverträgen auf Gesuch hin eine Zahlung in Raten während höchstens zehn Jahren bewilligen, wenn die

fristgerechte Leistung der Mehrwertabgabe für die Zahlungspflichtigen eine besondere Härte bedeuten würde.

<sup>3</sup>Die Ratenzahlungen sind nach Ablauf der ordentlichen Zahlungsfrist für die Mehrwertabgabe zu verzinsen. Der Zinssatz entspricht dem im Zeitpunkt der Fälligkeit gültigen Zins der Nidwaldner Kantonalbank für neue erstrangige Hypothekendarlehen.

#### **Art. 8 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)<sup>5</sup>.

#### **Art. 9 Aufwandabgeltung**

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

#### **Art. 10 Verwendung** **1. Fonds**

<sup>1</sup>Der Kanton weist die Erträge aus der Mehrwertabgabe zweckgebunden einem Fonds zu.

<sup>2</sup>Entnahmen aus dem Fonds sind für Entschädigungen der Gemeinden bei Auszonungen zu verwenden.

<sup>3</sup>Sind im Fonds mehr Mittel vorhanden als für Entschädigungen bei Auszonungen längerfristig notwendig sind, hat der Regierungsrat die Verwendung für weitere Massnahmen gemäss Art. 5 Abs. 1<sup>ter</sup> RPG<sup>2</sup> in einer Verordnung zu regeln.

#### **Art. 11 2. Einlagen des Kantons**

<sup>1</sup>Die Verbindlichkeiten des Fonds sind ausschliesslich aus den Erträgen der Mehrwertabgabe zu decken.

<sup>2</sup>Ergibt sich ein negativer Saldo, weil für die Entschädigung von Auszonungen nicht genügend Mittel vorhanden sind, stellt der Kanton dem Fonds die finanziellen Mittel zur Verfügung.

<sup>3</sup>Diese Einlagen sind zu Lasten des Fonds marktüblich zu verzinsen und dem Kanton zurückzuerstatten.

### **Art. 12 3. Ansprüche der Gemeinden**

<sup>1</sup>Die Gemeinden können beim Kanton beantragen, von ihnen zu leistende Entschädigungen für Auszonungen aus dem Fonds abzugelten.

<sup>2</sup>Die Finanzdirektion richtet an die Gemeinden Abgeltungen aus dem Fonds aus, wenn:

1. die Höhe der Entschädigung in einer rechtskräftigen Verfügung im Enteignungsverfahren festgesetzt worden ist; oder
2. Gemeinde und Grundeigentümerin beziehungsweise Grundeigentümer eine Einigung erzielt haben, die:
  - a) auf einer materiellen Enteignung basiert;
  - b) eine angemessene Entschädigung aufweist; und
  - c) vom Regierungsrat genehmigt worden ist.

### **Art. 13 Änderung des Steuergesetzes**

Das Gesetz vom 22. März 2000 über die Steuern des Kantons und der Gemeinden (Steuergesetz, StG)<sup>4</sup> wird wie folgt geändert:

#### **Art. 148 Abs. 1 Ziff. 4a 4. Aufwendungen**

<sup>1</sup>Als Aufwendungen sind anrechenbar:

1. Aufwendungen für Bauten, Umbauten, Meliorationen und andere dauernde Verbesserungen des Grundstückes, nach Abzug allfälliger Versicherungsleistungen und Beiträge von Bund, Kanton oder Gemeinde;
2. Grundeigentümerbeiträge, wie Strassen-, Trottoir-, Dolen-, Werkleitungs- oder Perimeterbeiträge;
3. übliche Maklerprovisionen und Insertionskosten für Erwerb und Veräusserung;
4. mit der Veräusserung und dem Erwerb verbundene Abgaben;
- 4a. die entrichtete Mehrwertabgabe gemäss Art. 5 des Raumplanungsgesetz (RPG)<sup>2</sup>;
5. Baukreditzinsen bei Grundstücken.

<sup>2</sup>Natürliche und juristische Personen, welche mit Grundstücken gewerbsmässig handeln, können weitere mit dem Grundstück zusammenhängende Aufwendungen geltend machen, soweit sie auf deren Berücksichtigung bei der Einkommens- oder Gewinnsteuer ausdrücklich verzichtet haben.

<sup>3</sup>Anrechenbar sind die in der massgebenden Besitzesdauer gemachten Aufwendungen.

<sup>4</sup>Insbesondere folgende Aufwendungen sind nicht abziehbar:

1. der Wert der eigenen Arbeit, der nicht als Einkommen oder Ertrag (Gewinn) während einer ganzen Steuerperiode in der Schweiz versteuert worden ist oder wird;
2. Aufwendungen, die bei der Einkommens- oder Gewinnsteuer als Abzüge oder Aufwand steuermindernd berücksichtigt worden sind.

**Art. 14 Übergangsbestimmung**

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

**Art. 15 Vollzug**

Der Regierungsrat erlässt die zum Vollzug dieses Gesetzes erforderlichen Bestimmungen in einer Verordnung.

**Art. 16 Inkrafttreten**

- <sup>1</sup> Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.
- <sup>2</sup> Art. 8 bedarf gestützt auf Art. 52 Abs. 3 des Schlusstitels zum Zivilgesetzbuch<sup>6</sup> der Genehmigung durch den Bund.
- <sup>3</sup> Der Regierungsrat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens fest.

Stans, 12. April 2017

LANDRAT NIDWALDEN

Landratspräsident

*Peter Scheuber*

Landratssekretär

*Armin Eberli*

Datum der Veröffentlichung: 19. April 2017

Letzter Tag für die Hinterlegung eines Gegenvorschlages: 19. Juni 2017

Letzter Tag der Referendumsfrist: 19. Juni 2017

---

<sup>1</sup> A 2017, 588

<sup>2</sup> SR 700

<sup>3</sup> NG 611.1

<sup>4</sup> NG 521.1

<sup>5</sup> NG 211.1

<sup>6</sup> SR 210