



Gemeinde

REUTIGEN

NATÜRLICH – LÄNDLICH – ECHT



Einwohnergemeinde Reutigen

Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR)

20. Juni 2022



Die Stimmberechtigten beschliessen, gestützt auf Art. 142 Abs. 4 des Baugesetzes (BauG)¹ und gestützt auf Art. 4 des Organisationsreglements², nachfolgendes Reglement:

I Mehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonungen

Art. 1

Gegenstand
der Abgabe;
Freigrenze
und Freibetrag

¹ Sofern ein Mehrwert anfällt, erhebt die Gemeinde von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe:

- a) bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung),
- b) bei der Zuweisung von eingezontem Land zu einer anderen Bauzonensart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung),
- c) bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften für eingezontes Land im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung).

² Beträgt der planungsbedingte Mehrwert bei einer Einzonung weniger als 20 000 Franken, wird keine Abgabe erhoben (Freigrenze nach Art. 142a Abs. 4 BauG).

³ Bei einer Umzonung und einer Aufzonung wird die Mehrwertabgabe auf dem den Freibetrag von 30'000.00 Franken übersteigenden planungsbedingten Mehrwert erhoben.

Art. 2

Bemessung
der Abgabe

¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt:

- a) bei Einzonungen (Art. 1 Abs. 1 Bst. a hiervor und Art. 142a Abs. 1 BauG):
 - bei Fälligkeit der Abgabe während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung: 25 % des planungsbedingten Mehrwerts,
 - ab dem sechsten bis zum zehnten Jahr ab Rechtskraft der Einzonung: 30 % des planungsbedingten Mehrwerts und
 - ab dem elften Jahr: 35 % des planungsbedingten Mehrwerts.
- b) bei Umzonungen (Art. 1 Abs. 1 Bst. b hiervor und Art. 142a Abs. 2 BauG): 20 % des planungsbedingten Mehrwerts
- c) bei Aufzonungen (Art. 1 Abs. 1 Bst. c hiervor und Art. 142a Abs. 2 BauG): 20 % des planungsbedingten Mehrwerts.

² Die in Abs. 1 Bst. a vorgesehene Erhöhung des Abgabesatzes gilt nicht bei der Einzonung von überbauten Grundstücken; die Höhe der Abgabe beträgt in diesen Fällen fix 25 %. Die dazugehörige Landfläche wird durch den üblichen zonenkonformen Hofumschwung bestimmt und in der Abgabeverfügung festgelegt.

³ Die in Abs. 1 Bst. a vorgesehene Erhöhung des Abgabesatzes ist in der Abgabeverfügung statt ab Rechtskraft der Einzonung wie folgt festzulegen:

- a) ab der Rechtskraft der Überbauungsordnung, wenn eine solche für die Überbauung notwendig ist; wird nach Art. 93 Abs. 1 BauG auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet, läuft die Frist ab dem Datum des Verzichts;

¹ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

² Organisationsreglement vom 3. Dezember 2018

b) ab der Vollendung der Erschliessungsanlagen (Art. 5 Abs. 2 des Grundeigentümerbeitragsdekrets³), falls deren Bau oder Ausbau noch notwendig ist und dieser nicht der Grundeigentümerschaft obliegt.

⁴ Die Bemessung der Abgabe richtet sich im Übrigen nach Art. 142b Abs. 1 und 2 BauG und nach Art. 120b Abs. 4 der Bauverordnung (BauV)⁴.

⁵ Der verfügte Abgabebetrag unterliegt dem Teuerungsausgleich nach Massgabe des Landesindexes für Konsumentenpreise (LiK).

Art. 3

Verfahren,
Fälligkeit und
Sicherung

¹ Das Verfahren und die Sicherung der Mehrwertabgabe richten sich nach den Art. 142d und 142e BauG. Vorbehalten bleiben vertragliche Vereinbarungen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen.

² Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe tritt ein:

a) bei Einzonungen: mit der Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD⁵) oder der Veräusserung (Art. 130 StG⁶ analog),

b) bei Umzonungen: mit der Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD⁷)

c) bei Aufzonungen: mit der Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD⁸).

³ Die Leistung der Mehrwertabgabe wird bei unentgeltlichen Eigentumswechsel, durch Schenkung, Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Scheidung aufgeschoben.

⁴ Wird die Fälligkeit oder die Höhe der fällig gewordenen Mehrwertabgabe bestritten, ist der fällig gewordene Betrag mit einer Verfügung festzustellen.

⁴ Im Verzugsfall sind Verzugszinsen in der Höhe des kantonalen Zinssatzes für Verzugszins geschuldet.

II Vertragliche Mehrwertabgabe bei Materialabbau- und Deponiezonen

Art. 4

¹ Wird Land einer Materialabbau- oder Deponiezone zugewiesen, so vereinbart die Gemeinde mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vertraglich angemessene Geld- oder Sachleistungen (Art. 142a Abs. 3 BauG).

² Die Modalitäten der Erbringung der Geld- und Sachleistungen sind im Vertrag zu regeln.

³ Der Vertrag ist vor der Auflage der mehrwertbegründenden Planung zu unterzeichnen.

³ Dekret vom 12. Februar 1985 über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und weitere öffentliche Werke und Massnahmen (Grundeigentümerbeitragsdekret, GDB; BSG 732.123.44)

⁴ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

⁵ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁶ Steuergesetz vom 21. Mai 2000 (StG; BSG 661.11)

⁷ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁸ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

III Verwendung der Erträge

Art. 5

Verwendung
der Erträge

Die Erträge aus der Mehrwertabgabe sind für die in Art. 5 Abs. 1^{ter} des Raumplanungsgesetzes (RPG)⁹ vorgesehenen Zwecke, insbesondere für steuerfinanzierte öffentliche Zwecke zu verwenden.

Art. 6

Spezialfinan-
zierung

¹ Die Gemeinde führt eine Spezialfinanzierung im Sinn von Art. 86 ff. der Gemeindeverordnung (GV)¹⁰.

² Die Spezialfinanzierung wird geüfnet durch sämtliche Erträge in Form von Geldleistungen aus der Mehrwertabgabe, die der Gemeinde zu- fallen.

³ Über Entnahmen aus der Spezialfinanzierung entscheidet unabhängig von der Höhe der Gemeinderat.

⁴ Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein.

IV Vollzugs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 7

Vollzug

¹ Der Gemeinderat vollzieht dieses Reglement und erlässt die gestützt auf dieses Reglement erforderlichen Verfügungen und Beschlüsse.

² Der Gemeinderat schliesst Verträge für den vertraglichen Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten nach Art. 4 ab. Sind mit solchen Verträgen Ausgaben verbunden, bleibt die Beschlussfassung durch das ausgabenkompetente Organ vorbehalten.

Art. 8

Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt am 1. Juli 2022 in Kraft.

Genehmigung

Dieses Reglement wurde an der Versammlung der Einwohnergemeinde Reutigen vom 20. Juni 2022 mit 42 zu 0 Stimmen angenommen.

Reutigen, 20. Juni 2022

Der Präsident

Die Sekretärin

Beat Wenger

Verena Aebischer

⁹ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

¹⁰ Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV; BSG 170.111)

Auflagezeugnis

Die unterzeichnende Gemeindegemeinderin bescheinigt, dass das Reglement über die Mehrwertabgabe 30 Tage vor der beschlussfassenden Versammlung öffentlich aufgelegt worden ist. Die Auflage wurde vorschriftsgemäss publiziert.

Reutigen, 20. Juni 2022

Die Gemeindegemeinderin

Verena Aebischer