

Fragenkatalog zu den neuen Vorschriften im PBG über die Mehrwertabgabe

(Download des Formulars unter www.lu.ch/index/bau_umwelt_wirtschaft/buw_d_vernehmlassungen.htm)



Andreas Hofer
Oberstadt 6 / Postfach 215
6210 Sursee
078 859 19 35
hofer.sursee@bluewin.ch

Sehr geehrter Herr Regierungsrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Für die Einladung zur Vernehmlassung über die neuen Vorschriften im PBG möchten wir uns bedanken. Wir hoffen auf eine wohlwollende Prüfung unserer Einwände und Vorschläge und auf die Berücksichtigung unserer Stellungnahme beim Gesetzgebungsprozess.

1. Sind Sie generell mit der Stossrichtung der Bestimmungen über die Mehrwertabgabe einverstanden?

☒ einverstanden ☐ eher einverstanden ☐ eher nicht einverstanden ☐ nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

Die Mehrwertabgabe ist eine Möglichkeit um der Zersiedelung der Landschaft entgegen zu wirken. Dies ist der ausdrückliche Wille des Schweizer Stimmvolkes und deckt sich auch mit der Meinung der Grünen. Wir sind aber skeptisch, ob mit dem Erlös der Mehrwertabgabe, dann auch tatsächlich Bauzonen, zugunsten einer inneren Verdichtung, zurückgezont werden. Rückzonungen werden auf kommunaler Ebene schwierig zu vollziehen sein, da sich die Grundeigentümer gegen eine Rückzonung wehren werden und die lokalen Behörden, durch die Nähe zu den Betroffenen, Mühe haben werden Rückzonungen durchzusetzen. Der Kanton Luzern muss dieses Gesetz durchsetzen und die Gemeinden diesbezüglich auch kontrollieren.

2. Sind Sie mit der Freigrenze von 100 000 Franken des Mehrwerts (§ 105 Abs. 3) einverstanden?

☐ einverstanden ☐ eher einverstanden ☐ eher nicht einverstanden ☒ nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

Wir erachten bereits einen Mehrwert von 50'000.- Franken als einen erheblichen Vorteil und schlagen vor, die Freigrenze auf diesen Betrag zu senken. Mit einer Absenkung der Freigrenze wird auch verhindert, dass zur Umgehung der Mehrwertabgabe zusammenhängende Areale unnötig aufgeteilt werden.

3. a) Sind sie mit dem Minimalsatz für Einzonungen von 20 % einverstanden?

☐ einverstanden ☐ eher einverstanden ☐ eher nicht einverstanden ☒ nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

Nebst den finanziellen Ressourcen, die durch die Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen entstehen, um Rückzonungen vornehmen zu können, soll die Mehrwertabgabe auch einen lenkende Massnahme sein. Je höher die Mehrwertabgabe ausfällt, umso weniger interessant wird es für Grundeigentümer sein, Neueinzonungen zu beantragen. Wir schlagen deshalb vor den Abgabesatz bei 50% festzulegen. Durch einen Planungsentscheid einer Gemeinde, Bauland neu einzuzonen, erfährt die betroffene Parzelle eine immense Wertsteigerung. Deshalb ist eine Abschöpfung von 50 % gerechtfertigt.

- b) Wenn nein, wie hoch soll der Abgabesatz sein?

50%

4. Sind Sie damit einverstanden, dass Um- und Aufzonungen sowie Bebauungspläne (§ 105 Abs. 3b-d) der Mehrwertabgabe unterliegen, wenn die Mittel vollumfänglich der Standortgemeinde für öffentliche Aufgaben der Raumplanung zukommen (§ 105c Abs. 3)?

☒ einverstanden ☐ eher einverstanden ☐ eher nicht einverstanden ☐ nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

5. a) Sollen die Gemeinden in einem kommunalen Reglement einen um 5 Prozentpunkte

erhöhten oder reduzierten Abgabesatz festlegen dürfen (§ 105a Abs. 1b)?

☐ einverstanden ☐ eher einverstanden ☐ eher nicht einverstanden ☒ nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

Der vorgeschlagene Abgabesatz von 15 % ist zu gering. Wir schlagen eine Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen von mindestens 30 % vor. Es ist aber richtig, dass bei Um- und Aufzonungen der Abgabesatz tiefer angesetzt wird als bei Neueinzonungen. Da wir bei Neueinzonungen einen Satz von 50 % vorschlagen, liegen die 30 % wesentlich tiefer und fördern so eine innere Verdichtung.

Es ist davon abzusehen, dass die Gemeinden einen um 5 % höheren oder tieferen Satz festlegen können, da so nur ein unerwünschter Standortwettbewerb zwischen den Gemeinden angeheizt wird.

Um eine qualitative innere Verdichtung umzusetzen, benötigen die Gemeinden finanzielle Ressourcen. Mit dem vorgeschlagenen Satz von 30 % wären mehr Mittel vorhanden, um eine qualitative Siedlungsentwicklung zu fördern. Dass dieser Prozentsatz von 30 % nicht utopisch ist, beweist der Kanton Basel Stadt. Er verlangt bei Aufzonungen einen Satz von 50 % und macht damit gute Erfahrungen. So sind genügend Mittel vorhanden, um die Schaffung oder für die Aufwertung bestehender öffentlicher Grünräume wie Parkanlagen, Stadtwälder, Alleen und Promenaden realisieren zu können.

b) Sollen die Gemeinden unter Berücksichtigung ihrer unterschiedlichen Ausgangslagen in einem kommunalen Reglement ganz auf eine Abgabe für Um- und Aufzonungen sowie Bebauungspläne verzichten dürfen (Variante zu § 105a Abs. 1b)?

☐ einverstanden ☐ eher einverstanden ☐ eher nicht einverstanden ☒ nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

Es sind alle Gemeinden gleich zu behandeln, weil es sonst einen unerwünschten Standortwettbewerb zwischen den Gemeinden geben und schlussendlich keine Gemeinde eine Abgabe erheben wird. Die Gemeinden sollen durch Investoren nicht gegeneinander ausgespielt werden.

6. a) Sollen Ausnahmegewilligungen für das Bauen ausserhalb der Bauzonen als weiterer Abgabetatbestand der Mehrwertabgabe unterworfen werden?

☒ einverstanden ☐ eher einverstanden ☐ eher nicht einverstanden ☐ nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

Das RPG will der Zersiedelung entgegenwirken. Deshalb ist eine Ausweitung der Mehrwertabgabe für das Bauen ausserhalb der Bauzone ausdrücklich erwünscht.

b) Sollen Materialabbaustellen als weiterer Abgabetatbestand der Mehrwertabgabe unterworfen werden?

☒ einverstanden ☐ eher einverstanden ☐ eher nicht einverstanden ☐ nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

7. Soll die im Veranlagungsverfahren festgelegte Mehrwertabgabe an den Landesindex der Konsumentenpreise gekoppelt werden?

☒ einverstanden ☐ eher einverstanden ☐ eher nicht einverstanden ☐ nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

8. a) Sind Sie mit der hälftigen Aufteilung der nicht für Entschädigungen rückzustellenden Mittel zwischen Kanton und Gemeinden im Sinne von § 105c Abs. 1 PBG einverstanden?

☒ einverstanden ☐ eher einverstanden ☐ eher nicht einverstanden ☐ nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

b) Soll die Rückverteilung der überschüssigen (§ 105c Abs. 1) oder nicht benötigten (§ 105c Abs. 4) Mittel an alle Gemeinden erfolgen?

☒ einverstanden ☐ eher einverstanden ☐ eher nicht einverstanden ☐ nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

c) Sollen bei der Rückverteilung auf die Gemeinden die Einwohnerzahl und die Fläche je zu 50% berücksichtigt werden?

☒ einverstanden ☐ eher einverstanden ☐ eher nicht einverstanden ☐ nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

d) Sollen weitere Kriterien berücksichtigt werden?

9. Sind Sie damit einverstanden, dass der Regierungsrat im Sinne von § 105c Abs. 2 PBG Beiträge zur Förderung von kompensatorischen Auszonungen sprechen kann?

☒ einverstanden ☐ eher einverstanden ☐ eher nicht einverstanden ☐ nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

10. Sind Sie mit den möglichen Verwendungszecken der eingenommenen Mittel gemäss § 105c Abs. 3 PBG einverstanden?

☒ einverstanden ☐ eher einverstanden ☐ eher nicht einverstanden ☐ nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

11. Das Veranlagungsverfahren kann der Gemeinde je nach Verhalten der Grundeigentümer erheblichen Aufwand verursachen.

a) Sind Sie damit einverstanden, dass der veranlagenden Standortgemeinde für die Erhebung der Mehrwertabgabe bei Einzonungen eine pauschale Vergütung für den Verfahrensaufwand von 5% des Mehrwerts zusteht?

☐ einverstanden ☐ eher einverstanden ☐ eher nicht einverstanden ☒ nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

b) Wenn Sie gemäss Frage 11a nicht einverstanden sind, sollen die Gemeinden die Kosten für das Veranlagungsverfahren für Einzonungen auf die Grundeigentümer abwälzen dürfen?

☒ ☐ ☐ ☐
einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden nicht einverstanden
Begründung/Erläuterungen:

c) Sollen die Gemeinden die Verfahrenskosten für die Veranlagung der Abgabe für Um- und Aufzonungen auf die Grundeigentümer abwälzen dürfen?

☒ ☐ ☐ ☐
einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden nicht einverstanden
Begründung/Erläuterungen:

12. § 105, Abs. 2: Gemeinwesen im Sinn von § 5 des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer sind von der Abgabe befreit.

☐ ☐ ☒ ☐
einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

Die Gemeinwesen sollen nur dann von der Abgabepflicht befreit werden, wenn die Ein-, Um- und Aufzonung der öffentlichen Nutzung dient. Werden Grundstücke der Öffentlichen Hand umgezont und an Private veräussert, sollen auch Gemeinwesen abgabepflichtig sein. So ist gewährleistet, dass auch die Gemeinwesen Geld für eine sinnvolle und qualitative Siedlungsentwicklung bereitstellen müssen.

Weitere Bemerkung:

§31c, Abs. 1 Fondsbewirtschaftung und Mittelverteilung (Planungs- und Bauverordnung)

Der Regierungsrat entscheidet alle **vier** Jahre gestützt auf den Fondsbestand und die zu erwartenden Erträge und Rückerstattungen an die Gemeinden über die Höhe der überschüssigen Mittel.

Begründung:

Ein Intervall von vier Jahren ist ausreichend und verringert den Verwaltungsaufwand. Zudem besteht bei einem Intervall von zwei Jahren die Gefahr, dass sich alle zwei Jahre der Kanton

und die Gemeinden aus diesem Fonds bedienen wollen und so der Fonds zu geringe Reserven aufweist.

Sursee, den 23. März 2016

Andreas Hofer