



Einwohnergemeinde Moosseedorf

Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten

Gemeindeversammlung 5. Dezember 2017

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Moosseedorf erlässt, gestützt auf Art. 142 Abs. 3 Baugesetz des Kantons Bern sowie Art. 32 Abs. 2 lit. i der Gemeindeordnung 2004 (mit seitherigen Revisionen) folgendes Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten:

Rechtsgrundlagen	<p>Art. 1 Aufgrund von Art. 5 Abs. 1^{bis-sexies} des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) und von Art. 142 Abs. 3 des Baugesetzes des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, Fassung vom 9. Juni 2016) regeln die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement.</p>
Grundsatz	<p>Art. 2 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwertes gelangen, entrichten nach Massgabe des Baugesetzes und den folgenden Bestimmungen eine Mehrwertabgabe.</p>
Planungsvorteil	<p>Art. 3 ¹ Als Planungsvorteil gilt gemäss Art. 142a BauG die Einzonung (dauerhafte Zuweisung von Land zu einer Bauzone), die Umzonung (Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten) und die Aufzonung (Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten). Weiter gilt als Planungsvorteil die Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen.</p> <p>² Beträgt der Mehrwert bei Einzonungen weniger als CHF 20'000.- wird keine Abgabe erhoben (Art. 142a Abs. 4 BauG).</p> <p>³ Bei Um- und Aufzonungen beträgt die Freigrenze CHF 150'000.--. Übersteigt der Mehrwert CHF 150'000.-- kann der Freibetrag von CHF 150'000.— vom geschätzten Mehrwert in Abzug gebracht werden.</p>
Bemessung der Mehrwertabgabe und Abgabesätze	<p>Art. 4 ¹ Der Mehrwert wird gemäss Art. 142b BauG bestimmt.</p> <p>² Die Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 30%, ab dem sechsten Jahr bis zehnten Jahr 40% und ab dem elften Jahr 50% des Mehrwerts. Der Fristbeginn des ansteigenden Abgabesatzes kann individuell in der Abgabeverfügung festgesetzt werden, soweit eine Überbauung rechtlich nicht möglich ist, insbesondere wegen fehlender rechtskräftiger Überbauungsordnung in einer Zone mit Planungspflicht oder fehlender Erschliessung. Ebenso können Unterbrüche der Fristen in der Feststellungsverfügung der Fälligkeit berücksichtigt werden, wenn objektive Bauverzögerungen nachgewiesen sind.</p> <p>³ Bei Auf- und Umzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 20% des Mehrwerts.</p> <p>⁴ Der Mehrwertabgabebetrag ist nach dem Stand der Baupreise für das Baugewerbe total des Bundesamtes für Statistik zu indexieren. Als Mehrwertabgabe können anstelle von Barleistungen gleichwertige Sachleistungen verfügt werden, sofern die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer damit einverstanden ist.</p>

Fälligkeiten

Art. 5 ¹ Bei Einzonungen wird die Mehrwertabgabe fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) oder durch Veräusserung realisiert wird. Als Veräusserung gelten sinngemäss die in Art. 130 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG) genannten Vorgänge (Art. 142c BauG).

² Bei Um- und Aufzonungen wird die Mehrwertabgabe fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) realisiert wird.

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

⁴ Die Mehrwertabgaben sind innert 30 Tagen seit Fälligkeit zu bezahlen. Ab 31. Tag nach Fälligkeit wird bis zum Zahlungstermin (Eingang bei Gemeinde) ein Verzugszins in der Höhe des für bernische Steuern geltenden Verzugszinses erhoben.

Verfahren

Art. 6 ¹ Die Mehrwertabgabe wird vom Gemeinderat verfügt. Für das Verfahren gelten die Vorschriften von Art. 142d BauG.

² Die Kosten der Verkehrswertschätzungen zur Ermittlung des Mehrwertes nach Art. 142b Abs. 1 BauG trägt die Gemeinde zulasten der Spezialfinanzierung Planungsmehrwertausgleich, wenn sich die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer mit der Gemeinde auf einen gemeinsamen Schätzer einigen können. Die Kosten eines allfälligen Gegengutachtens tragen die Privaten selber. Die Kosten eines allfällig notwendigen Drittgutachtens gehen je zur Hälfte an die Gemeinde und die Privaten.

³ Bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen kann der Gemeinderat gemäss Art. 142a Abs. 3 BauG Geld- und Sachleistungen mit den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern in einem öffentlich-rechtlichem Vertrag vereinbaren. Die Leistungen können nach dem Stand der Baupreise für das Baugewerbe total des Bundesamtes für Statistik indexiert werden. Der Vertrag ist vor der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme zu unterzeichnen.

⁴ Das weitere Verfahren richtet sich in beiden Fällen nach den Vorschriften der Verwaltungsrechtspflegegesetzgebung.

Sicherung

Art. 7 Zur Sicherung der Forderungen und Verzugszinsen besteht gemäss Art. 142e BauG ein gesetzliches Grundpfandrecht. Die Gemeinde sorgt innert 6 Monaten seit Rechtskraft der Verfügung für einen Eintrag im Grundbuch.

Verteilung und Verwendung der Mehrwertabgabe

Art. 8 ¹ Gemäss Art. 142f BauG fallen die Erträge der Mehrwertabgabe zu 90% der Gemeinde und zu 10% dem Kanton zu.

² Die Erträge aus der Mehrwertabgabe dürfen für sämtliche in Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG vorgesehenen Zwecke, inkl. für öffentliche steuerfinanzierte Infrastrukturaufgaben, verwendet werden.

³ Die Erträge der Mehrwertabgabe sind der Spezialfinanzierung Planungsmehrwertausgleich zuzuführen. Zu diesem Zweck wird eine Spezialfinanzierung Planungsmehrwertausgleich gemäss Art. 86 ff. Gemeindeverordnung gebildet. Über Entnahmen aus der Spezialfinanzierung entscheidet unabhängig von der Höhe der Gemeinderat. Verpflichtungen der Gemeinde Moosseedorf gegenüber der Spezialfinanzierung sind nicht zu verzinsen. Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein.

Grundstückgewinnsteuer

Art. 9 Die bezahlte Mehrwertabgabe wird gemäss Art. 142 Abs. 2 lit. e Steuergesetz als abziehbare Aufwendung anerkannt.

Ausführungsbestimmungen

Art. 10 ¹ Der Gemeinderat kann zum Vollzug des vorliegenden Reglements Ausführungsbestimmungen erlassen.

Inkrafttreten

Art. 11 Das Reglement tritt mit Beschluss durch die Gemeindeversammlung in Kraft.

Genehmigung

Das vorliegende Reglement wurde an der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2017 genehmigt.

Moosseedorf, 5. Dezember 2017

Gemeinderat Moosseedorf


Peter Bill
Gemeindepräsident


Peter Scholl
Leiter Verwaltung

Auflagezeugnis

Der unterzeichnete Leiter Verwaltung bescheinigt, dass das von der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Moosseedorf am 5. Dezember 2017 genehmigte Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten vom 3. November 2017 bis 4. Dezember 2017 (dreissig Tage vor der beschlussfassenden Versammlung) öffentlich aufgelegt worden ist. Er gab die Auflage im amtlichen Anzeiger Nr. 44 vom 3. November 2017 und Nr. 48 vom 10. November 2017 bekannt.

Innerhalb dieser Fristen sind keine Beschwerden eingegangen.

Moosseedorf, 5. Dezember 2017 Leiter Verwaltung:


Peter Scholl

Inkraftsetzung auf den 5. Dezember 2017.

Leiter Verwaltung:


Peter Scholl