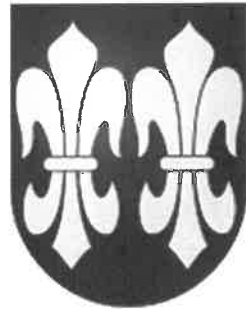


Einwohnergemeinde Lyssach



Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) 2020

Der Gemeinderat von Lyssach,

gestützt auf

- Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700),
- Art. 142 Abs. 4 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.1),
- Art. 17 Abs. 4 des Organisationsreglements (OgR) vom 25. Mai 2011,

beschliesst:

I. Mehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonungen

Artikel 1¹

Gegenstand der
Mehrwertabgabe

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 Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung),
- c. bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung).

² Bei Anpassungen von Bau- und Nutzungsvorschriften, wie Anpassungen bei den baupolizeilichen Massen oder der zulässigen Nutzung die für das ganze Gemeindegebiet gelten, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

³ Beträgt der planungsbedingte Mehrwert bei Einzonungen weniger als Fr. 20'000.00, wird keine Mehrwertabgabe erhoben (Freigrenze nach Art. 142a Abs. 4 BauG).

⁴ Bei Umzonungen und Aufzonungen wird die Mehrwertabgabe auf dem den Freibetrag von CHF 100'000.– übersteigenden planungsbedingten Mehrwert erhoben.

¹ **Art. 1 Abs. 1** - Nach Art. 142 Abs. 4 BauG regeln die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement. Art. 142 ff. BauG stützen sich auf Art. 5 RPG und führen das Bundesrecht näher aus.

Artikel 2²

Bemessung der
Mehrwertabgabe

¹ Die Abgabebesätze betragen

a. bei Einzonungen: bei Fälligkeit der Mehrwertabgabe während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 30 % des Mehrwerts,

ab dem sechsten bis zehnten Jahr ab Rechtskraft der Einzonung 40 % des Mehrwerts und

ab dem elften Jahr 50 % des Mehrwerts,

b. bei Umzonungen: 25 % des Mehrwerts,

c. bei Aufzonungen: 25 % des Mehrwerts.

² Die in Abs. 1 Bst. a vorgesehene Erhöhung des Mehrwertabgabebesatzes ist in der Abgabeverfügung statt nach 5 bzw. 10 Jahren ab Rechtskraft der Einzonung wie folgt festzulegen:

a. 5 bzw. 10 Jahre ab der Rechtskraft der Überbauungsordnung, wenn eine solche für die Überbauung notwendig ist; wird auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet, läuft die Frist ab dem Datum des Verzichts;

b. 5 bzw. 10 Jahre ab der Vollendung der Erschliessungsanlagen, falls deren Bau oder Ausbau noch notwendig ist und dieser nicht der Grundeigentümerschaft obliegt.

³ Die Bemessung der Mehrwertabgabe richtet sich im Übrigen nach Art. 142b Abs. 1 und 2 BauG.

⁴ Der verfügte Mehrwertabgabebetrag unterliegt dem Teuerungsausgleich nach Massgabe des kantonalen Rechts.

² **Art. 2 Abs. 1 Bst. a** - Vgl. Art. 1 Abs. 1 Bst. a MWAR sowie Art. 142a Abs. 1 BauG

Art. 2 Abs. 1 Bst. b & c - Vgl. Art. 1 Abs. 1 Bst. c MWAR sowie Art. 142a Abs. 2 BauG

Art. 2 Abs. 2 Bst. a - Vgl. Art. 93 Abs. 1 BauG

Art. 2 Abs. 2 Bst. a - Vgl. Art. 5 Abs. 2 Grundeigentümerbeitragsdekret (GBD)

Art. 2 Abs. 3 - Der Mehrwert berechnet sich aus dem Verkehrswert vor und demjenigen nach der planerischen Massnahme (Ein-, Um- oder Aufzonung).

Art. 2 Abs. 4 - Gemäss Art. 142d Abs. 3a BauG unterliegt die Mehrwertabgabe bis zu ihrer Fälligkeit der Teuerung, die aufgrund des Landesindex der Konsumentenpreise bestimmt wird.

Artikel 3³

Verfahren, Fälligkeit und Sicherung

¹ Das Verfahren und die Sicherung der Mehrwertabgabe richten sich in allen Fällen nach Art. 142c bis 142e BauG. Vorbehalten bleiben vertragliche Vereinbarungen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezone.

² Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe tritt ein:

- a. bei Einzonungen: mit der Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) oder der Veräusserung (Art. 130 StG analog),
- b. bei Umzonungen und Aufzonungen: mit der Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD),

³ Wird die Fälligkeit oder die Höhe der fällig gewordenen Mehrwertabgabe bestritten, ist der fällig gewordene Betrag mit einer Verfügung festzustellen.

⁴ Im Verzugsfall sind jährliche Verzugszinsen in derjenigen Höhe geschuldet, wie sie auf Schulden für bernische Steuern zu leisten sind.

II. Vertragliche Mehrwertabgabe bei Materialabbau- und Deponiezone

Artikel 4

Materialabbau- und Deponiezone

¹ Wird Land einer Materialabbau- oder Deponiezone zugewiesen, so vereinbart die Gemeinde mit den 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 Beschlussfassung über die mehrwertbegründende Planung abzuschliessen.

³ **Art. 3 Abs. 1** - Die Mehrwertabgabe ist mit einem gesetzlichen Grundpfandrecht im Sinn von Art. 109a Bst. e EG ZGB gesichert.

Art. 3 Abs. 2 - Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung wird die Mehrwertabgabe anteilmässig fällig (vgl. Art. 142 Abs. 2 BauG).

Art. 3 Abs. 4 - Die Höhe der für Schulden auf bernische Steuern geltenden Verzugszinse werden jeweils publiziert unter: https://www.sv.fin.be.ch/sv_fin/de/index/navi/index/steuern_bezahlen/zinsen.html

⁴ Der Gemeinderat kann das Vorgehen zum Vertragsabschluss in Richtlinien näher bestimmen.

III. Verwendung der Erträge

Artikel 5⁴

Verwendung der Erträge Die Erträge aus der Mehrwertabgabe sind für die in Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG vorgesehenen Zwecke zu verwenden.

Artikel 6⁵

Spezialfinanzierung Mehrwertabgaben ¹ Die Gemeinde führt eine Spezialfinanzierung im Sinn von Art. 86 ff. der Gemeindeverordnung.

² Die Spezialfinanzierung wird geäufnet durch sämtliche der Gemeinde zufallenden Erträge aus der Mehrwertabgabe gestützt auf dieses Reglement.

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

⁴ Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein und wird nicht verzinst.

IV. Vollzugs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen

Artikel 7⁶

Vollzug ¹ Soweit das übergeordnete Recht und das vorliegende Reglement nichts Anderes bestimmen, obliegt der Vollzug dem Gemeinderat.

⁴ **Art. 5** - Nach Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG dürfen die Erträge aus der Mehrwertabgabe verwendet werden für:
- Entschädigungen aus materieller Enteignung
- Die Erfüllung der Planungsgrundsätze nach Art. 3 RPG, insbesondere
• Erhalt von Kulturland
• Förderung der Verfügbarkeit des Baulands.

⁵ **Art. 6 Abs. 2** - 10 Prozent der verfügbaren Mehrwertabgabe fallen an den Kanton (Art. 142 f. BauG). Dieser muss die Erträge ebenfalls für Zwecke nach 5 Abs. 1^{ter} RPG verwenden.

⁶ **Art. 7 Abs. 1** - Damit richtet sich z.B. die Ausgabenkompetenz nach dem Organisationsreglement (OgR).

² Der Gemeinderat erlässt unter Vorbehalt von Abs. 3 die erforderlichen Verfügungen und erlässt, soweit für den Vollzug erforderlich, Richtlinien.

³ Der Gemeinderat erlässt die folgenden Verfügungen:⁷

- a. nach Rechtskraft der Planung die Abgabeverfügung;
- b. im Bestreitungsfall, die Feststellung der Fälligkeit;
- c. soweit angebracht, die Rechtsnachfolgeverfügung nach Art. 142 Abs. 2 BauG.

Artikel 8

Inkrafttreten

¹ Dieses Reglement tritt per 1. Januar 2021 in Kraft.

So beraten und beschlossen durch den Gemeinderat am 03. August 2020.

GEMEINDERAT LYSSACH

Der Präsident

Der Sekretär

Andreas Eggimann

Stefan Flückiger

⁷ **Art. 7 Abs. 3** - Der Gemeinderat soll die Abgabeverfügung i.d.R. spätestens innert dreier Monaten nach Rechtskraft der Planung erlassen.

Art. 7 Abs. 3 Bst. b - nach Art. 3 Abs. 3 MWAR

Art. 7 Abs. 3 Bst. c - Nach Art. 142 Abs. 2 BauG haften auch Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger solidarisch für die zum Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs ausstehenden Mehrwertabgaben, welche ihnen von der Gemeinde mit Verfügung eröffnet werden. Sollen Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger für die Abgabe mithaften, ist ihnen gegenüber eine entsprechende «Rechtsnachfolgeverfügung» zu erlassen. Diese kann unterbleiben, wenn der Pflichtige, die zum Zeitpunkt des Rechtsübergangs fällige Mehrwertabgabe leistet.

Auflagenzeugnis

In Anwendung von Art. 26 Organisationsreglement (OgR) vom 25. Mai 2011 der Gemeinde Lyssach hat der Gemeinderat das vorliegende Reglement an seiner Sitzung vom 03. August 2020 beschlossen und den Beschluss im amtlichen Anzeiger von Kirchberg und Umgebung vom 13. August 2020 publiziert. Die Inkraftsetzung per 1. Januar 2021 wurde gestützt auf Art. 45 der Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 der Gemeinde Lyssach im amtlichen Anzeiger von Kirchberg und Umgebung am 24. September 2020 bekannt gegeben.

Innert 30 Tagen seit der Veröffentlichung des Beschlusses des Gemeinderates ist gegen das vorliegende Reglement weder das fakultative Referendum ergriffen noch eine Beschwerde eingereicht worden.

Lyssach, 21. Dezember 2020

Der Sekretär



Stefan Flückiger

Anhang 1: BauG Art. 142 ff

Anhang 1 kommt lediglich orientierender Charakter zu.

Art. 142 Grundsatz

¹ Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe dieses Gesetzes und der von den Gemeinden erlassenen Bestimmungen eine Mehrwertabgabe.

² Der Bund, der Kanton und die Gemeinden im Sinn von Artikel 2 GG sowie Dritte in Erfüllung von ihnen übertragenen öffentlich-rechtlichen Aufgaben sind nur abgabepflichtig für planungsbedingte Mehrwerte auf Grundstücken, die nicht unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen.

³ Alle Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger haften solidarisch für die zum Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs ausstehenden Mehrwertabgaben, die ihnen von der Gemeinde mit Verfügung eröffnet werden.

⁴ Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen nach Massgabe des Bundesrechts (Art. 5 RPG) und der Bestimmungen dieses Gesetzes in einem Reglement.

⁵ Die Gemeinden, die kein Reglement erlassen haben, erheben nach den Bestimmungen dieses Gesetzes bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 20 Prozent des planungsbedingten Mehrwerts.

Art. 142a Gegenstand

¹ Sofern ein Mehrwert anfällt, wird bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung) eine Mehrwertabgabe erhoben.

² Die Gemeinden können darüber hinaus bei der Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung) oder bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzoning) eine Mehrwertabgabe erheben.

³ Sie können bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vertraglich angemessene Geld- oder Sachleistungen vereinbaren. Erfolgt die Zuweisung durch Erlass einer kantonalen Überbauungsordnung (Art. 102), wird der betroffenen Gemeinde eine angemessene Frist für den Abschluss einer solchen Vereinbarung eingeräumt.

⁴ Beträgt der planungsbedingte Mehrwert bei einer Einzonung weniger als 20'000 Franken, wird keine Mehrwertabgabe erhoben (Freigrenze).

⁵ Soweit die Gemeinden im Reglement nichts anderes regeln, gilt Absatz 4 für planungsbedingte Mehrwerte bei Umzonungen und Aufzonungen.

Art. 142b Bemessung der Mehrwertabgabe

¹ Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen.

² Der bei einer Einzonung errechnete Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert zwei Jahren zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

³ Die Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen mindestens 20 Prozent und höchstens 50 Prozent des planungsbedingten Mehrwerts.

⁴ Bei Umzonungen und Aufzonungen regeln die Gemeinden die Höhe der Mehrwertabgabe im Reglement.

⁵ Bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen regeln die Gemeinden im Rahmen der vertraglichen Vereinbarung den angemessenen Ausgleich von Planungsvorteilen.

Art. 142c Fälligkeit

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

^{1a} Bei Umzonungen und Aufzonungen gilt Absatz 1, soweit die Gemeinden im Reglement die Fälligkeit nicht abweichend regeln.

² Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung des Landes wird die Mehrwertabgabe anteilmässig fällig.

³ Die Grundbuchämter erstellen für jeden ihnen bekannten Tatbestand, der die Fälligkeit der Mehrwertabgabe auslöst, eine Meldung und stellen diese den Gemeinden in geeigneter Form zur Verfügung.

Art. 142d Verfahren

¹ Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde verfügt.

² Die Gemeinde informiert die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der mehrwertbegründenden Planung über die zu erwartende Mehrwertabgabe.

³ Sobald die Planung rechtskräftig wird, erlässt die Gemeinde die Verfügung über die Mehrwertabgabe.

^{3a} Die Mehrwertabgabe unterliegt bis zu ihrer Fälligkeit der Teuerung, die aufgrund des Landesindexes der Konsumentenpreise bestimmt wird.

⁴ Vertragliche Vereinbarungen über Geld- oder Sachleistungen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen (Art. 142a Abs. 3) sind vor der Beschlussfassung über die mehrwertbegründende Planung abzuschliessen.

Art. 142e Gesetzliches Grundpfandrecht

¹ Zur Sicherung der Forderungen und Verzugszinsen aus der Erhebung der Mehrwertabgabe besteht zu Gunsten der Gemeinden ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinn von Artikel 109a Buchstabe d1 EG ZGB.

² Die Forderung und das Pfandrecht entstehen mit Rechtskraft der mehrwertbegründenden Planung.

Art. 142f Verteilung und Verwendung der Erträge

¹ Die Erträge der Mehrwertabgabe fallen zu 90 Prozent der für die Planung verantwortlichen Gemeinde und zu 10 Prozent dem Kanton zu.

² Die Erträge sind nach Massgabe des Bundesrechts (Art. 5 Abs. 1ter RPG) zu verwenden.

³ Kanton und Gemeinden schaffen entsprechende Spezialfinanzierungen.

Anhang 2: Steuergesetz (StG) vom 21.05.2000 (Stand 01.01.2017)

Anhang 2 kommt lediglich orientierender Charakter zu.

Art. 130 Veräusserung

¹ Als Veräusserung gelten insbesondere Verkauf, Tausch, Enteignung, Einbringen in eine Gesellschaft oder Genossenschaft, Übertragung von Grundstücken durch eine Gesellschaft oder Genossenschaft auf Inhaberinnen oder Inhaber von Beteiligungsrechten, Auflösung einer Personengesamtheit, Beteiligung von Miterben am Gewinn auf einem landwirtschaftlichen Grundstück (Art. 619 ZGB^[33] in Verbindung mit Art. 28 bis 35 des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht [BGBB]^[34]) oder auf öffentlichem Recht beruhende Beteiligung an einem Grundstücksgewinn.

² Der Veräusserung gleichgestellt sind

- a* Rechtsgeschäfte, die bezüglich der Verfügungsgewalt über Grundstücke wirtschaftlich wie Veräusserungen wirken, wie die Veräusserung der Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft oder -genossenschaft und die entgeltliche Übertragung eines Kaufsrechtes an einem Grundstück,
- b* die Belastung von Grundstücken oder Wasserkräften mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, sofern sie auf unbeschränkte Dauer eingeräumt werden.