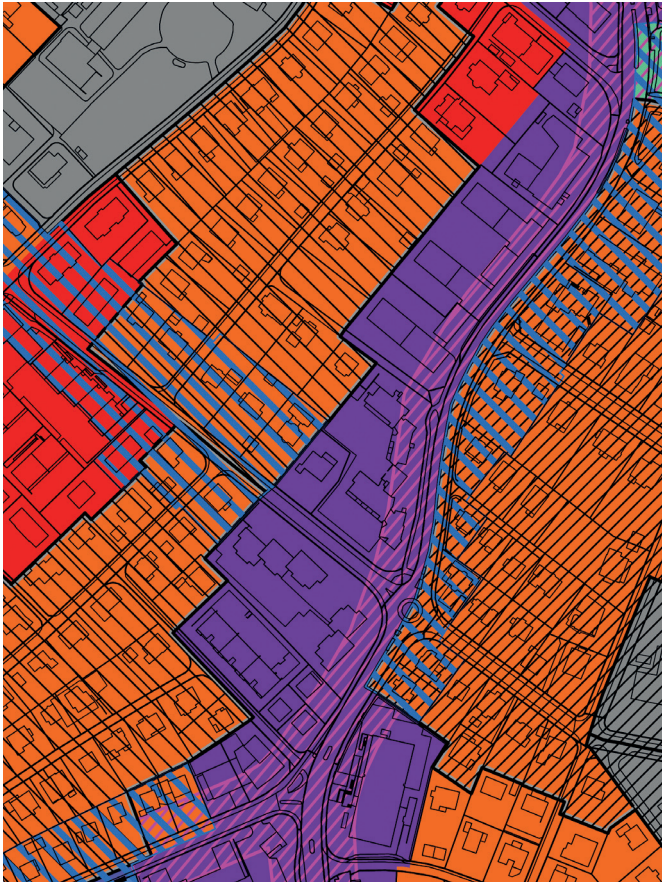
STADT THUN

MEHRWERTAUSGLEICH
BROSCHÜRE MIT GRUNDLAGEN

Mehrwertausgleich

Die vorliegende Broschüre informiert Thuner Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie interessierte Personen über den Mehrwertausgleich. Das Dokument erläutert Grundlagen, gesetzliche Bestimmungen und Verfahren der Mehrwertabgabe und erklärt das Vorgehen für die betroffenen Grundeigentümerschaften.
Es basiert auf den aktuellen rechtlichen Grundlagen.



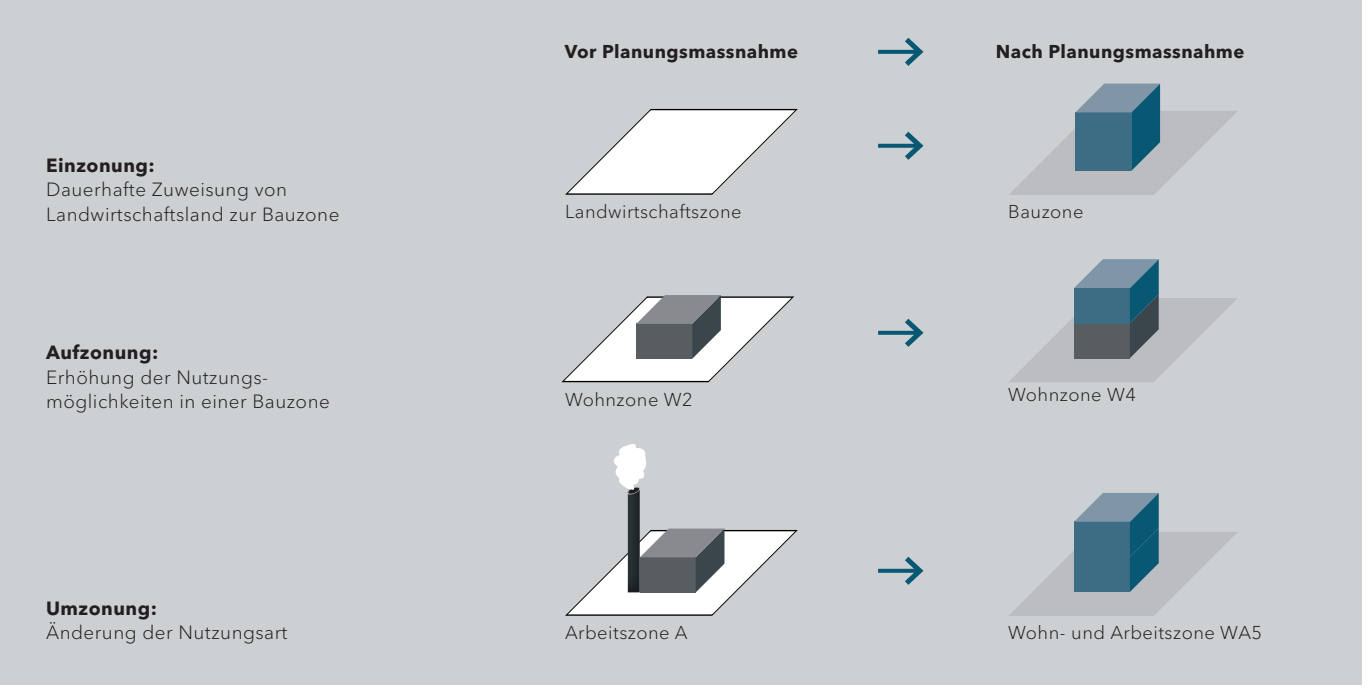
Auswirkungen der Raumplanung

Der Wert eines Grundstückes bemisst sich unter anderem nach dessen Nutzungsmöglichkeiten. Wie ein Grundstück genutzt werden kann, bestimmt in erster Linie die Gemeinde, basierend auf den übergeordneten Vorgaben, mit ihrer Raumplanung in der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement). Hat eine Änderung der Grundordnung (z. B. Aufzonung) für ein bestimmtes Grundstück eine Wertsteigerung zur Folge, leistet dessen Eigentümerin oder Eigentümer, sobald sie diese Wertsteigerung auch tatsächlich in Anspruch nehmen, einen Teil des Mehrwerts in Form der Mehrwertabgabe an die Gemeinde. Eine solche Änderung kann im Rahmen einer Ortsplanungsrevision[1] erfolgen oder mit einzelnen Planungsmassnahmen. Führt eine Planungsmassnahme zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen (z. B. Auszonung), muss die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer von der Gemeinde entschädigt werden. Der Mehrwertausgleich ist gesetzlich geregelt auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene (vgl. Gesetzliche Grundlagen für die Mehrwertabgabe, Seite 14).

[1] Die Stadt Thun revidiert aktuell ihre Ortsplanung. Anfang März 2022 gehen der neue Zonenplan und das neue Baureglement in die öffentliche Auflage

Der planungsbedingte Mehrwert (Planungsvorteil)

Der planungsbedingte Mehrwert ist die Differenz zwischen dem Landwert vor und jenem nach der Planungsmassnahme (in der Abbildung blau dargestellt). Rechtlich wird unterschieden zwischen den drei Planungsmassnahmen Ein-, Auf- und Umzonung.



Nicht abgabepflichtige Planungsvorteile

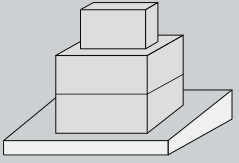
Ob eine Parzelle abgabepflichtig ist, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Allgemein besteht keine Abgabepflicht, wenn eine Parzelle nicht von der jeweiligen Zonenplanänderung betroffen ist oder in einem Schutzgebiet (z.B. in einem Strukturgebiet) liegt. Daneben gibt es weitere Massnahmen, welche nicht abgabepflichtig sind, wie der Bezug des Arealbonus oder die stadtweiten Anpassungen.

Stadtweite Anpassungen
Verbesserungen von Nutzungsmöglichkeiten, die das ganze Stadtgebiet betreffen (z. B. Reduktion der Grenzabstände oder Aufhebung der Ausnützungsziffer), sind in der Stadt Thun von der Mehrwertabgabepflicht ausgenommen. Profitiert ein Grundstück gleichzeitig von stadtweiten Anpassungen (vgl. orange in Abbildung auf Seite 7) und individuellen Verbesserungen der baulichen Möglichkeiten (vgl. dunkelblau in Abbildung auf Seite 7) wird der Planungsvorteil, der auf die stadtweiten Anpassungen zurückzuführen ist, bei der Ermittlung des Mehrwerts nicht berücksichtigt. Davon profitiert die Grundeigentümerschaft.

Ermittlung des Mehrwerts

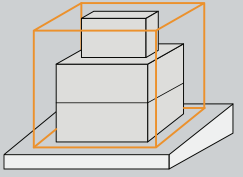
Für alle betroffenen Parzellen wird der Landwert sowohl basierend auf den heutigen als auch auf den zukünftigen planungs- und baurechtlichen Vorgaben berechnet. Dazu werden unter anderem die Lage-Qualität mit Blick auf die nähere Umgebung (Quartier) und das weitere Umfeld (Stadt, Region) sowie die Nutzungsmöglichkeiten (Entwicklungspotential) unter aktuellem wie unter zukünftigen Planungsrecht beurteilt. Die Differenz zwischen den beiden Werten stellt den planungsbedingten Mehrwert dar.

Vor Planungsmassnahme



Schematische Darstellung des möglichen Potenzials in einer W2 vor der Planungsmassnahme.

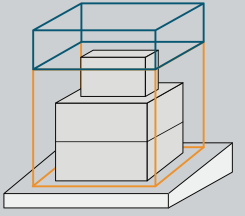
Nach Planungsmassnahme
Nicht abgabepflichtig



Stadtweite Anpassungen

Für stadtweite Anpassungen gemäss Artikel 2 Mehrwertausgleichsreglement (MWAR) müssen die Grundeigentümerschaften keine Mehrwertabgabe bezahlen.

Nach Planungsmassnahme
abgabepflichtig



Individuelle Anpassungen

Mehrwertabgabepflichtig sind individuelle Verbesserungen der baulichen Möglichkeiten. Dazu gehört die Zuordnung zu einer höherwertige Nutzungsart (Umzonung) oder die Erhöhung des Nutzungsmasse (Aufzonung).

Wird beispielsweise ein Grundstück von einer Zone W2 in eine Zone W4 aufgezont und werden zugleich generell die Grenzabstände verkleinert und die Nutzungsmöglichkeiten im Attikageschoss vergrössert, so wird der Planungsvorteil, der auf die beiden letztgenannten Veränderungen zurückzuführen ist, bei der Ermittlung des Mehrwerts nicht berücksichtigt.

Abzüge vom Mehrwert (Freibetrag, Freigrenze)

Auszugleichen sind erhebliche Planungsvorteile.
Zur Bestimmung, was als «erheblich» gilt, können zwei unterschiedliche, kombinierbare Grenzwerte verwendet werden:

Freibetrag: Vom Mehrwert wird ein bestimmter Betrag abgezogen (=Freibetrag).

Beispiel

Freibetrag = 20’000 Franken,
Mehrwert = 25'000 Franken
➔ Mehrwertabgabe auf 5'000 Franken geschuldet

Freigrenze: Die Mehrwertabgabe wird erst ab einem bestimmten Mehrwert erhoben (= Freigrenze). Erreicht der Mehrwert die Freigrenze, wird die volle Abgabe erhoben.

Beispiel

Freigrenze = 20’000 Franken,
Mehrwert = 25'000 Franken
➔ Mehrwertabgabe auf 25'000 Franken geschuldet

Für die einzelnen Planungsmassnahmen gilt in der Stadt Thun folgendes:

Für **Um- und Aufzonungen** gelten in der Stadt Thun ein Freibetrag von 100'000 Franken und eine Freigrenze von zusätzlich 20’000 Franken. Eine Mehrwertabgabe wird demzufolge erst ab einem Mehrwert von 120'000 Franken erhoben, dann aber für den gesamten Mehrwert über 100'000 Franken.

Für **Einzonungen** definiert das kantonale Baugesetz eine Freigrenze von 20'000 Franken.

Berechnung der Mehrwertabgabe

Bei **Um- und Aufzonungen** beträgt die Mehrwertabgabe **35 Prozent** des 100'000 Franken übersteigenden Mehrwerts, sofern dieser 120'000 Franken oder mehr beträgt. Vier Berechnungsbeispiele in Schweizer Franken:

Mehrwert Um- und Aufzonung	Freibetrag gemäss MWAR	Freigrenze gemäss MWAR	bereinigter Mehrwert	Mehrwertabgabe 35 %
110’000	100’000	20’000	0	0
119’999	100’000	20’000	0	0
120’000	100’000	20’000	20’000	7’000
130’000	100’000	20’000	30’000	10’500

Bei **Einzonungen** beträgt die Mehrwertabgabe **40 Prozent** des planungsbedingten Mehrwerts, sofern dieser 20'000 oder mehr beträgt. Zwei Berechnungsbeispiele in Schweizer Franken:

Mehrwert Einzonung	Freibetrag	Freigrenze gemäss BauG	bereinigter Mehrwert	Mehrwertabgabe 40 %
19’000	---	20’000	0	0
20’000	---	20’000	20’000	8’000

Der grösste Teil des planungsbedingten Mehrwerts verbleibt bei der Grundeigentümerschaft.

Fälligkeit

Die Mehrwertabgabe wird erst fällig, wenn die Grundeigentümerschaft tatsächlich von der Auf- oder Umzonung profitiert, das heisst, wenn der Mehrwert durch Überbauung oder Veräusserung realisiert wird.

Überbauung
Macht die Grundeigentümerschaft zum Beispiel durch Aufstockung des Gebäudes von der zusätzlichen Nutzungsmöglichkeit Gebrauch, wird die Mehrwertabgabe zum Zeitpunkt des Baubeginns fällig.

Veräusserung
Als Veräusserung gelten sinngemäss die im kantonalen Steuergesetz (vgl. Seite 14) genannten Vorgänge. Beispiele sind:

Verkauf

- des Grundstücks
- eines Miteigentumsanteils
- einer Stockwerkeigentumseinheit

Tausch

- unabhängig von der Art der Gegenleistung

Sonderfall Zone mit Planungspflicht
Zonen mit Planungspflicht (ZPP) definieren das Nutzungsmass nur sehr allgemein. Der für die einzelnen Parzellen tatsächlich geschaffene Planungsvorteil lässt sich erst aufgrund der nachfolgenden Planungsschritte definieren. Bei Erlass oder Änderung einer ZPP gilt deshalb folgendes:

- Die Mehrwertabgabe wird gestützt auf das maximal mögliche Nutzungsmass für den gesamten Perimeter berechnet und in Abhängigkeit von den Grundstückflächen anteilsmässig auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.

- Hat die Nachfolgeplanung in einer ZPP wie zum Beispiel Überbauungsordnung, Wettbewerb oder Einzelvorhaben eine erhebliche Veränderung des planungsbedingten Mehrwerts zur Folge, nimmt die Stadt Thun das Verfahren von Amtes wegen wieder auf und verfügt die Mehrwertabgabe neu.

- Die Mehrwertabgabe wird nur bei einer Überbauung fällig, nicht aber bei einer Veräusserung.

Personen, die Mehrwertabgabe leisten

Die Person, die bei Fälligkeit Eigentümerin oder Eigentümer des betroffenen Grundstücks ist, hat die Mehrwertabgabe zu bezahlen. Im Fall der Veräusserung ist dies die Person, die das Eigentum überträgt, wobei die Erwerberin oder der Erwerber solidarisch haftet.

In der Literatur zum übergeordneten Recht wird davon ausgegangen, dass bei Mit- oder Stockwerkeigentum alle Eigentümerinnen und Eigentümer solidarisch für die gesamte Mehrwertabgabe haften. Die Stadt Thun wird in der Praxis in der Regel keinen Gebrauch von dieser Solidarhaftung machen. Vorbehalten bleiben Umgehungs- oder Missbrauchsfälle.

Verwendung der Mehrwertabgabe

Der Mehrwertausgleich bezweckt, dass die Gemeinde einen Teil der rein planungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken zugunsten der Allgemeinheit verwenden kann.

Der Ertrag aus den Mehrwertabgaben fliesst in eine Spezialfinanzierung. Dieses Geld kann die Stadt Thun einerseits für raumplanerische Massnahmen verwenden, die der Allgemeinheit zugutekommen (z. B. die Gestaltung von Grünanlagen oder Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit), andererseits für den Ausgleich planungsbedingter Nachteile (Entschädigungen für Eigentumsbeschränkungen, welche einer Enteignung gleichkommen).

Vorgehen

Vom Informationsschreiben zur Verfügung

- Mit öffentlicher Auflage der Planungsmassnahme informiert die Stadt Thun die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über die zu erwartende Mehrwertabgabe (Informationsschreiben).

- Mit dem Informationsschreiben wird den betroffenen Grundeigentümern eine Frist angesetzt, innert welcher sie sich zur Mehrwertabgabepflicht und zum voraussichtlichen Mehrwertabgabebetrag äussern können (rechtliches Gehör).

- Ab Erhalt des Informationsschreibens muss die Grundeigentümerschaft Personen, denen sie das Grundstück überträgt (z. B. Verkauf), über die zu erwartende Mehrwertabgabepflicht und die voraussichtliche Höhe der Mehrwertabgabe informieren.

- Sobald die Anpassungen an der baurechtlichen Grundordnung in Kraft treten, erlässt der Gemeinderat die Verfügung über die Mehrwertabgabe. In der Verfügung muss er sich mit den erheblichen Argumenten der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers (rechtliches Gehör) auseinandersetzen.

- Die Verfügung kann mit Beschwerde beim zuständigen Regierungsstatthalteramt angefochten werden.

- Zur Sicherung der Forderungen und Verzugszinsen aus der Mehrwertabgabe besteht ein gesetzliches Grundpfandrecht. Mit der Genehmigung der Planänderung meldet die Stadt Thun das gesetzliche Grundpfandrecht, das allen anderen Belastungen vorgeht, beim Grundbuchamt an. Die Kosten für die Eintragung gehen zulasten der Stadt Thun.

Von der Verfügung zur Fälligkeit

Die Mehrwertabgabe wird üblicherweise nicht direkt mit Rechtskraft der Verfügung zu bezahlen sein. Zwischen Verfügung und Fälligkeit können unter Umständen viele Jahre liegen, abhängig davon, wann die Grundeigentümerschaft die Mehrnutzung realisiert (durch Überbauung oder Veräusserung, vgl. Seite 10).

- Kommt es bei Grundstücken, für die eine Mehrwertabgabe verfügt wurde, zu einer Handänderung oder einem Bauvorhaben, prüft die Stadt Thun, ob diese die Fälligkeit auslösen.

- Die Grundeigentümerschaft ihrerseits muss die Stadt Thun (planungsamt@thun.ch) informieren, wenn die Mehrwertabgabe fällig wird (Veräusserung oder Überbauung).

- Die Grundeigentümerschaft muss Personen, denen sie das Grundstück überträgt (z. B. Verkauf), über die Mehrwertabgabepflicht und die Höhe der Mehrwertabgabe informieren.

- Die Mehrwertabgabe unterliegt bis zu ihrer Fälligkeit dem Teuerungsausgleich nach Massgabe des Landesindexes der Konsumentenpreise.

- Löst die Veräusserung die Fälligkeit nicht aus (z. B. Erbfall oder in einer ZPP), so wird die Stadt gegenüber der neuen Grundeigentümerschaft eine neue Verfügung erlassen.

Bei Eintritt der Fälligkeit

- Wird die Mehrwertabgabe fällig, stellt die Stadt Thun sie der Grundeigentümerschaft in Rechnung. Bei einer Veräusserung erhält die veräussernde Person die Rechnung.

- In der Rechnung wird neben einer anteilsmässigen Fälligkeit auch die Teuerung berücksichtigt.

- Auf nicht bezahlten Forderungen ist ab dem 90. Tag nach dem Versand der Rechnung ohne weitere Mahnung ein Verzugszins von sechs Prozent geschuldet.

- Bei vollständiger Begleichung der verfügten Mehrwertabgabe lässt die Stadt Thun das Grundpfand löschen.

- Ist die Mehrwertabgabe nur anteilsmässig fällig, erlässt die Stadt Thun für den Restbetrag eine neue Verfügung und lässt das Grundpfandrecht entsprechend anpassen.

Gesetzliche Grundlagen für die Mehrwertabgabe

Stufe	Erlass	Bestimmungen
Bund	Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)	Art. 5
Kanton Bern	Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)	Art. 142 bis 142f
	Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)	Art. 120b
	Steuergesetz vom 21. Mai 2000 (StG; BSG 661.11)	Art. 130
Stadt Thun	Mehrwertausgleichsreglement vom 18. November 2021 (MWAR; SSG 701.1)	

Das **Raumplanungsgesetz** verpflichtet die Kantone, einen angemessenen Ausgleich für erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile zu regeln. In der Teilrevision 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014, wurden den Kantonen zusätzlich gewisse Vorgaben gemacht wie zum Beispiel ein Ausgleichssatz von mindestens 20 Prozent, Eintritt der Fälligkeit bei Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks oder Vorgaben für die Verwendung der Erträge.

Gestützt auf das teilrevidierte Raumplanungsgesetz legte der Kanton Bern 2017 mit einer Revision des **Baugesetzes** die Grundzüge des Mehrwertausgleichs fest. Gleichzeitig verpflichtete er die Gemeinden, den Ausgleich von Planungsvorteilen nach den Vorgaben von Bund und Kanton in einem Reglement zu regeln.

Dieser Verpflichtung kam die Stadt Thun mit dem Erlass des **Mehrwertausgleichsreglements** nach. Dieses trat am 1. September 2018 in Kraft. Weil die Erfahrungen zeigten, dass die kantonalen und städtischen Bestimmungen zum Beispiel in Bezug auf flächige Anpassungen von Bau- und Nutzugsvorschriften oder auf Zonen mit Planungspflicht keine befriedigende Lösung boten, wurde das MWAR per 1. Januar 2022 revidiert.

Weitere Informationen und Auskünfte

Gerne steht Ihnen das Planungsamt für weitere Informationen und Auskünfte zur Verfügung, per Mail: **planungsamt@thun.ch** oder per Telefon: **033 225 83 76**

Planungsamt der Stadt Thun
Industriestrasse 2, Postfach 145, 3602 Thun

STADT THUN

Stadt Thun im Februar 2022

Mehr Informationen zur Ortsplanungsrevision auf **oprthun.ch**