

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 95 (2020)
Heft: 3: Küche

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Zur Abschöpfung des Planungsmehrwerts bei Baugenossenschaften

Die im Raumplanungsgesetz vorgesehene Mehrwertabgabe wird bei Neueinzonungen, in einigen Kantonen aber auch bei Um- sowie Aufzonungen, erhoben. Von der Erhebung der Mehrwertabgabe bei Aufzonungen werden insbesondere auch Baugenossenschaften betroffen sein.



Thomas Elmiger, lic. iur.
Rechtsanwalt

Telefonische
Auskünfte:
044 360 28 42
Mo-Do 8.30-11.30 Uhr

Das Bundesgesetz über die Raumplanung¹ verpflichtete die Kantone bereits beim Inkrafttreten im Jahr 1980 in Art. 5, einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile vorzusehen, die durch Planungen entstehen. Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Revision des Gesetzes wurden Mindestvorgaben eingeführt, deren Umsetzung den Kantonen obliegt. Sämtliche Kantone haben seither entsprechende Bestimmungen zur Mehrwertabgabe erlassen oder stehen kurz davor.²

Art. 5 Abs. 1 bis RPG verpflichtet die Kantone, mindestens bei Neueinzonungen 20 Prozent des durch Planungen geschaffenen Mehrwerts als Abgabe zu erheben. Die Kantone können aber über die Mindestregelung hinausgehen beziehungsweise weitergehende Ausgleichsregelungen erlassen und beispielsweise ebenfalls im Falle von Um- oder Aufzonungen eine Abgabe auf dem Mehrwert erheben.

Mit der Mehrwertabgabe sollen durch Planungen des Gemeinwesens geschaffene Mehrwerte abgeschöpft werden, zumal insbesondere Eigentümer von solchen Planungsmassnahmen in der Form von Verkehrswertsteigerungen profitieren.

Abgabepflichtige Tatbestände

Die Mehrwertabgabe erfasst zunächst Neueinzonungen. Über die bundesrechtliche Mindestvorgabe hinaus dürfen die Kantone die Abgabe auf weitergehenden Planungsmehrwerten erheben, zum Beispielauch bei Aufzonungen.

Als Aufzonung gilt die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten in einer Bauzone durch eine Planungsmassnahme, etwa durch die Möglichkeit, zusätzliche Geschosse errichten zu können.

Abgabepflichtige Person

Das Raumplanungsgesetz äussert sich nur ansatzweise zur Frage, wer die Mehrwertabgabe zu entrichten hat, weswegen es Aufgabe der Kantone ist, den Abgabepflichtigen zu umschreiben, wobei die meisten Kantone die Eigentümerin des Grundstücks als abgabepflichtig bezeichnen.³ Einige Kantone sehen zudem vor, dass auch Baurechtsnehmer die Abgabe entrichten müssen.⁴

Bestimmung des Mehrwerts

Massgeblich für die Entstehung der Mehrwertabgabeforderung und die Bemessung des Mehrwerts ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme, das heisst der Neu-, Auf- oder Umzonung.⁵ Der Ausgleich wird konkret bei der Überbauung des Grundstücks (Baufreigabe beziehungsweise mit der Rechtskraft einer nachträglichen Baubewilligung) oder dessen Veräusserung fällig.⁶ Da die Festsetzung und der Bezug der Abgabe zeitlich auseinanderfallen, können beide beim Erlass angefochten werden, wobei beim Bezug keine Rügen erhoben werden dürfen, die bereits gegen die Festsetzung hätten vorgebracht werden können.⁷

Der Mehrwert wird in den einschlägigen kantonalen Gesetzen definiert und entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Bodens unmittelbar vor und jenem nach der rechtskräftigen planerischen Massnahme.⁸ Mit dieser abstrakten Umschreibung ist aber die Frage, nach welcher Methode und nach welchen Kriterien der Verkehrswert zu berechnen ist, noch nicht geklärt.

Mehrwertabgabepflicht bei Baurechtsgrundstücken

Erfährt ein Grundstück einen planungsbedingten Mehrwert, währenddem es mit einem Baurecht belastet ist, so stellt sich die Frage, ob der Eigentümer des Stammgrundstücks, der Baurechtsnehmer oder gar beide abgabepflichtig werden. Einige Kantone sehen vor, dass die Baurechtsnehmer die Mehrwertabgabe entrichten müssen. Da ein Baurecht zeitlich beschränkt ist, würde es grundsätzlich sachgerecht erscheinen, die Abgabe zwischen dem Eigentümer, der langfristig auch von einer Aufzonung profitiert, und dem Baurechtsnehmer aufzuteilen.

Einerseits erfolgt die Entschädigung für ein Baurecht (Baurechtszins) typischerweise nicht als Einmalzahlung, sondern in Form von jährlichen Beiträgen, was einen Einfluss auf die Möglichkeit zur Bezahlung der Mehrwertabgabe in zeitlicher Hinsicht hat. Einige Kantone verfolgen in diesem Zusammenhang den Ansatz, dass die Zahlung der Mehrwertabgabe bei Baurechtsverträgen zu staffeln ist.⁹ Zudem könnte es angebracht sein, den fälligen Betrag der Mehrwertabgabe zu beschränken, sofern sich das Baurecht auf einen Teil des Grundstücks beschränkt oder die mögliche Ausnützung vertraglich begrenzt wird.

Sonderfall Wohnbaugenossenschaft

Mit Baugenossenschaften abgeschlossene Baurechtsverträge enthalten regelmässig Bestimmungen, die vorsehen, dass das Baurecht nur an eine Trägerschaft des gemeinnützigen Wohnungsbaus übertragen werden kann, weswegen ein aufgrund freier Handelbarkeit berechneter Verkehrswert nicht ermittelt werden kann. Zudem wird oft vereinbart, dass beim Heimfall nur eine re-

duzierte oder keine Entschädigung für die Gebäude zu entrichten sei, was bei der Verkehrswertberechnung ebenfalls zu berücksichtigen ist.

Schliesslich kalkulieren Baugenossenschaften ihre Mieten nicht nach Renditegesichtspunkten, sondern nach der Kostenmiete. Wegen des Einbezugs der Kostenmiete in die Berechnung dürfte der berechnete Wert tiefer als der Verkehrswert einer Renditeliegenschaft sein. Hier bleibt abzuwarten, welche Methode bei der Berechnung des Mehrwerts angewendet wird, insbesondere ob die Verkehrswertberechnung aus dem Enteignungsrecht¹⁰ auch bei der Berechnung des Planungsmehrwerts angewendet wird.

Fazit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass grundsätzlich diejenige Person, die im Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme, in der Regel bei einer Aufzoning, Eigentümerin eines Grundstücks ist, die Mehrwertabgabe schuldet. Einige Kantone belasten zudem den

Baurechtsnehmer. Baugenossenschaften sind bei Aufzonungen sowohl als Eigentümer wie auch als Baurechtsnehmer von der Mehrwertabgabe betroffen. Einige Bewertungsfragen sind noch nicht abschliessend geregelt und werden in der Praxis gelöst werden müssen. Aufgrund der genossenschaftsspezifischen Eigenheiten wie Übertragungsbeschränkungen, Kostenmiete sowie anderer Lasten wird im Einzelfall geprüft werden müssen, ob die Mehrwertberechnung aus rechtlicher Sicht einwandfrei ist. ■

- 1 RPG; SR 700
- 2 Eine Zusammenstellung der Wortlaute der kantonalen Bestimmungen findet sich auf der Website des Schweizer Verbands für Raumplanung (Espace Suisse, vormals VLP/Aspan), abrufbar unter: www.espacesuisse.ch/sites/default/files/documents/Tabelle_Vergleich_Kantone_MWA_A3_191101_0.pdf
- 3 Vgl. FN 2
- 4 Vgl. bspw. für den Kanton Zürich § 5 Abs. 2 des Entwurfs des Mehrwertausgleichsgesetzes (EMAG/ZH, abrufbar unter https://are.zh.ch/internet/audirektion/are/de/aktuell/projekte/laufende-projekte/mehrwertausgleich/jcr_content/content-Par/downloadlist/downloaditems/875_1518682438443.spooler.download.1518682350653.pdf/5434_Mehrwertausgleichsgesetz_MAG.pdf; § 52b Abs. 2 lit. b PBG/ZG (BGS 721.11); § 36e Abs. 3 sowie § 36i Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz (PBG/SZ; SRSZ 400.100); einschlägige Gesetze der Kantone Appenzell Innerrhoden, Basel-Landschaft, Glarus, Nidwalden und Wallis enthalten ähnliche Regelungen.
- 5 Vgl. Art. 5 Abs. 1 RPG sowie § 10 Abs. 1 sowie Abs. 3 EMAG/ZH
- 6 Vgl. Art. 5 Abs. 1bis Satz 2 RPG sowie § 10 Abs. 1 EMAG/ZH
- 7 Vgl. § 24 Abs. 1 und 2 EMAG/ZH
- 8 Vgl. bspw. für den Kanton Zürich § 3 Abs. 1 EMAG/ZH
- 9 Vgl. § 36i Abs. 3 PBG/SZ
- 10 Vgl. BGer 1C 62/2017, Urteil vom 19. April 2018, insbesondere E. 2.5

Anzeigen



Gemeinnützige Baugenossenschaft Wetzikon
Schöneichstrasse 38, 8620 Wetzikon
www.g-b-w.ch

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Wetzikon (GBW) besitzt in der Stadt Wetzikon insgesamt 135 Wohneinheiten. Zur Entlastung des Vorstandes und zur weiteren Professionalisierung schaffen wir neu eine Stelle als

Leiter Geschäftsstelle, m/w, 80–100 % ab sofort oder nach Vereinbarung

Ihr Aufgabenbereich

- Operative Führung der Geschäftsstelle mit kleinem Sekretariat
- Vermietung im Team und eigenständige Koordination von Wohnungsübergaben
- Beleben des Genossenschaftslebens, Verwaltung Genossenschaftsräume
- Baubegleitung bei Sanierungen und geplanten Neubauten
- Unterstützung Vorstand in allen Belangen
- Anlaufstelle für Behörden und Genossenschafter

Ihr Profil

- Kaufmännische Grundausbildung EFZ, Weiterbildung im Immobilienbereich SVIT o.ä.
- Sehr gute PC-Kenntnisse in Word, PowerPoint, Excel und der Immobiliensoftware ImmoTop
- Deutsch in Wort und Schrift
- Erfahrung in Immobilienverwaltung, ev. Immobilienbuchhaltung

Wir bieten Ihnen eine vielseitige Tätigkeit in einer gemeinnützigen Firma, gute Anstellungsbedingungen und einen modernen, freundlichen Arbeitsplatz in der Nähe des Bahnhofs Wetzikon mit Parkplatz. Weiterbildungen unterstützen wir sehr. Für eine dynamische, innovative Persönlichkeit mit Pioniergeist ergeben sich spannende Entwicklungsmöglichkeiten. Bei Fragen steht Ihnen Martin Hürlimann, Präsident, 079 956 72 69, gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung mit Foto per E-Mail an: martin.huerlimann@g-b-w.ch.

GEMIWO

Die GEMIWO AG ist eine gemeinnützige Immobiliengesellschaft mit eigenem Immobilienbestand. Neben den eigenen gut 70 Wohnungen bewirtschaftet sie über 500 Objekte von Genossenschaften und weiteren privaten und öffentlichen Eigentümern im Raum Aargau und berät diese bei der Entwicklung ihrer Immobilien in strategischen und baulichen Fragen.

Weil die Stelleninhaberin pensioniert wird, suchen wir eine umgängliche, kommunikative und vielseitig interessierte Persönlichkeit als

Immobilienbewirtschafter/in im gemeinnützigen Immobilienwesen und Stellvertretung Geschäftsleitung (70–100 %)

Sie sind zuständig für das Rechnungswesen, führen Finanz- und Lohnbuchhaltung der Gemiwo und weiterer Mandanten (Genossenschaften, STWE, u.a.). Sie erstellen Liegenschaftsabschlüsse, Nebenkostenabrechnungen und Budgets, beraten unsere Mandanten bei der Finanzierung sowie bei Steuer- und Versicherungsfragen. Sie vertreten die Geschäftsleitung im Alltagsgeschäft und unterstützen sie in strategischen Fragen. Daneben bewirtschaften Sie die uns anvertrauten Geschäftsliegenschaften.

Verfügen Sie über eine abgeschlossene Ausbildung in der Immobilienbewirtschaftung mit Fachausweis und verfügen über mehrjährige Erfahrung? Haben Sie Bezug zum gemeinnützigen Immobilienwesen und sind interessiert an einer selbstständigen Tätigkeit in einem kompetenten Team? Haben Sie Fragen?

Dann wenden Sie sich an die jetzige Stelleninhaberin, Frau Angela Christl (056 460 88 83). Senden Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen an die GEMIWO AG, Stahlrain 8, 5200 Brugg oder per E-Mail an unseren Geschäftsleiter: stephan.bircher@gemiwo.ch, www.gemiwo.ch