

Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten

Art. 1 RECHTSGRUNDLAGEN

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, Stand 1. März 2020¹) regeln die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement.

Art. 2 GRUNDSATZ

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.

Art. 3 PLANUNGSVORTEIL

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.

² Beträgt der Mehrwert bei Einzonungen weniger als CHF 20'000.- wird keine Abgabe erhoben (Art. 142a Abs. 4 BauG).

³ Bei Um- und Aufzonungen wird vom Mehrwert ein Freibetrag von CHF 100'000.- abgezogen.

Art. 4 BEMESSUNG DER MEHRWERTABGABE

¹ Der Mehrwert wird gemäss Art. 142b BauG bestimmt.

² Die Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen während der ersten neun Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 23%, ab dem zehnten Jahr 33% des Mehrwerts.

³ Bei Um- und Aufzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 20% des Mehrwerts.

¹Teilrevision des kantonalen Baugesetzes vom 12.09.2019, in Kraft seit 01.03.2020

⁴ Der Mehrwertabgabebetrag ist nach dem Landesindex der Konsumentenpreise² zu indexieren. Als Mehrwertabgabe können anstelle von Barleistungen gleichwertige Sachleistungen verfügt werden, sofern die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer damit einverstanden ist.

Art. 5 FÄLLIGKEITEN

¹ Die Mehrwertabgabe wird 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 Die Leistung der Mehrwertabgabe wird bei unentgeltlichem Eigentümerwechsel, durch Schenkung, Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Scheidung aufgeschoben.

³ 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.

Art. 6 VERFAHREN

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

² 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 des Landesindex der Konsumentenpreise³ indexiert werden. Der Vertrag ist vor der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme zu unterzeichnen.

³ Das weitere Verfahren richtet sich in beiden Fällen nach den Vorschriften der Verwaltungsrechtspflegegesetzgebung.

Art. 7 SICHERUNG

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.

Art. 8 VERTEILUNG UND VERWENDUNG DER MEHRWERTABGABE

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

²Anpassung an Art. 142d Abs. 3a BauG

³Anpassung an Art. 142d Abs. 3a BauG

² Die Erträge sind gemäss Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG zu verwenden.

³ Die Erträge der Mehrwertabgabe sind der Spezialfinanzierung Planungsmehrwertausgleich zuzuführen. Zu diesem Zweck wird eine Spezialfinanzierung "Planungsmehrwertausgleich" gebildet. Über Entnahmen beschliesst der Gemeinderat. Verpflichtungen der Gemeinde Neuenegg gegenüber der Spezialfinanzierung sind zu verzinsen; der Gemeinderat legt den Zinssatz fest.

⁴ Die Spezialfinanzierung "Verbesserung der steuerfinanzierten Infrastruktureinrichtungen" vom 27. Nov. 2009 wird durch Einlagen aus Mehrwertabschöpfungsverträgen nach alt Art. 142 BauG vom 9. Juni 1985 solange weitergeführt, bis diese Spezialfinanzierung erschöpft ist.

Art. 9 GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER

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

Art. 10 AUFHEBUNG

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden die Richtlinien des Gemeinderates Neuenegg zur Abgeltung des Planungsausgleichs vom 12. Februar 2007 aufgehoben.

Art. 11 INKRAFTTRETEN

Dieses Reglement tritt per 1. Juli 2018 in Kraft.

Beraten und genehmigt an der Gemeindeversammlung vom 30. Mai 2018

Namens der Einwohnergemeinde Neuenegg

Der Präsident
René Wanner

Der Gemeindeschreiber
Marco Joder

²Anpassung an Art. 142d Abs. 3a BauG

³Anpassung an Art. 142d Abs. 3a BauG

AUFLAGEZEUGNIS

Der unterzeichnete Gemeindegemeinschafter bescheinigt, dass das von der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Neuenegg am 30. Mai 2018 genehmigte Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten vom 26. April 2018 bis 30. Mai 2018 öffentlich aufgelegt worden ist. Er gab die Auflage in den amtlichen Anzeigern vom 26. April 2018 und 3. Mai 2018 bekannt.

Das Inkrafttreten des Reglements wurde gestützt auf Artikel 45 der kantonalen Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 im Laupen Anzeiger vom 27. September und 4. Oktober 2018 bekannt gemacht.

Neuenegg, 16. Juli 2018

Der Gemeindegemeinschafter
Marco Joder

Änderungstabelle – nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung
22.06.2020	01.07.2020	Art. 4 Abs. 4	Geändert
22.06.2020	01.07.2020	Art. 6 Abs. 2	Geändert

²Anpassung an Art. 142d Abs. 3a BauG

³Anpassung an Art. 142d Abs. 3a BauG