



Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten

- | | |
|-------------------|--|
| - Beschluss durch | Gemeindeversammlung am |
| - Gültig seit | |
| - Rechtsgrundlage | - Baugesetz des Kantons Bern
- Gemeindeordnung Ipsach |
| - Ressort | Bau und Planung |
| - Kontaktstelle | Bauabteilung |
| - Registratur Nr. | 1.12.44 |
| - Gever Nr. | 1751 |
| - Version | 1.0 |
| - Letzte Änderung | --- |
| - Klassifizierung | Öffentlich |

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, Fassung vom 9. Juni 2016) 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 Aufzonung (Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonentart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten) und die Umzonung (Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten). Weiter gilt als Planungsvorteil die Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonent.

² Beträgt der Mehrwert bei Einzonungen weniger als CHF 20'000.- wird keine Abgabe erhoben (Art. 142a Abs. 3 BauG).

³ Bei Um- und Aufzonungen beträgt die Freigrenze CHF 100'000.-.

Art. 4 BEMESSUNG DER MEHRWERTABGABE, ABGABESÄTZE UND BAUVERPFLICHTUNG

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

² Die Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen, vorbehältlich Absatz 3, während der ersten sieben Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 40 %, ab dem achten bis zum elften Jahr 45 % und ab dem zwölften 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 Überbauungsordnung in einer Zone mit Planungspflicht oder fehlender Erschliessung. Ebenso können Unterbrüche der Fristen in der Feststellungsverfügung der Fälligkeit berücksichtigt werden, wenn objektive Bauverzögerungen wegen Baubeschwerden nachgewiesen sind.

³ Bei Einzonungen in Arbeitszonen beträgt die Abgabe fix 40%.

⁴ Bei Auf- und Umzonungen in allen übrigen Bauzonen (ausser Arbeitszonen) beträgt die Mehrwertabgabe 40% des Mehrwerts.

⁵ 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.

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). Die Aufschubtatbestände nach Art. 131 Abs. 2 StG bei Schenkung, Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis) oder Erbvorbezug werden angewendet.

² Die Mehrwertabgaben sind innert 90 Tagen seit Fälligkeit zu bezahlen. Ab 91. 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. Wird die Fälligkeit oder die Höhe der zu bezahlenden Mehrwertabgabe bestritten, so ist der fällig gewordene Betrag mittels Verfügung festzustellen.

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.

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.

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.

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

- Entschädigungen aus materieller Enteignung
- raumplanerische Massnahmen
- steuerfinanzierte Infrastrukturanlagen, wie Quartierausstattungen, Naherholungseinrichtungen, Aufwertungsmassnahmen etc.

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 Ipsach gegenüber der Spezialfinanzierung sind zu verzinsen; der Gemeinderat legt den Zinssatz fest. Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein.

Art. 9 GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER

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

Art. 10 AUSFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN

Der Gemeinderat kann zum Vollzug des vorliegenden Reglements Ausführungsbestimmungen erlassen.

Art. 11 INKRAFTTRETEN

Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements durch Beschluss.

Auflage

Das Reglement lag öffentlich auf während 30 Tagen vor der Gemeindeversammlung.

(Artikel 54 Gemeindegesetz Kanton Bern, Artikel 37 Gemeindeverordnung Kanton Bern)

- Montag 07. August 2017 bis
- Dienstag 05. September 2017

Die Auflage wurde im Nidauer Anzeiger publiziert am

- Donnerstag 03. August 2017

Markus Becker

Geschäftsleiter Gemeinde