



Einwohnergemeinde Erlach

---

# **Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR)**

---

01.06.2024

# Reglement über die Mehrwertabgabe der Einwohnergemeinde Erlach

Der Gemeinderat Erlach erlässt gestützt auf Art. 142 Abs. 4 des Baugesetzes (BauG)<sup>1</sup> und gestützt auf Art. 46 Abs. 1 Bst. a der Gemeindeordnung (GO)<sup>2</sup> folgendes Reglement:

## I. Mehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonungen

Gegenstand der Abgabe, Freigrenze

**Art. 1**<sup>1</sup> Sofern ein Mehrwert anfällt, erhebt die Gemeinde von den Grundeigentümer:innen eine Mehrwertabgabe:

- a) bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung),
- b) bei der Zuweisung von eingezontem Land zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung),
- c) bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften für eingezontes Land im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung).

<sup>2</sup> Beträgt der planungsbedingte Mehrwert weniger als 20 000 Franken, wird keine Abgabe erhoben (Freigrenze nach Art. 142a Abs. 4 BauG).

Bemessung der Abgabe

**Art. 2**<sup>1</sup> Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt:

- a) bei Einzonungen (Art. 1 Abs. 1 Bst. a hiervor und Art. 142a Abs. 1 BauG):
  - bei Fälligkeit der Abgabe während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung: 30% des planungsbedingten Mehrwerts,
  - ab dem sechsten bis zehnten Jahr ab Rechtskraft der Einzonung: 35% des planungsbedingten Mehrwerts und
  - ab dem elften Jahr: 40% des planungsbedingten Mehrwerts.
- b) bei Umzonungen (Art. 1 Abs. 1 Bst. b hiervor und Art. 142a Abs. 2 BauG): 30% des planungsbedingten Mehrwerts
- c) bei Aufzonungen (Art. 1 Abs. 1 Bst. c hiervor und Art. 142a Abs. 2 BauG): 30% des planungsbedingten Mehrwerts.

<sup>2</sup> Die in Abs. 1 Bst. a vorgesehene Erhöhung des Abgabesatzes ist in der Abgabeverfügung statt ab Rechtskraft der Einzonung wie folgt festzulegen:

- a) ab der Rechtskraft der Überbauungsordnung, wenn eine solche für die Überbauung notwendig ist; wird nach Art. 93 Abs. 1 BauG auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet, läuft die Frist ab dem Datum des Verzichts;
- b) ab der Vollendung der Erschliessungsanlagen (Art. 5 Abs. 2 des Grundeigentümerbeitragsdekrets<sup>3</sup>), falls deren Bau oder Ausbau noch notwendig ist und dieser nicht der Grundeigentümerschaft obliegt.

<sup>3</sup> Die Bemessung der Abgabe richtet sich im Übrigen nach Art. 142b Abs. 1 und 2 BauG und nach Art. 120b Abs. 4 Bauverordnung (BauV<sup>4</sup>).

<sup>4</sup> Der verfügte Abgabebetrag unterliegt dem Teuerungsausgleich nach Massgabe des Landesindex für Konsumentenpreise (LIK).

Verfahren, Fälligkeit und Sicherung

**Art. 3**<sup>1</sup> Das Verfahren, die Fälligkeit der Mehrwertabgabe und deren Sicherung richten sich nach den Art. 142c – 142e BauG. Vorbehalten bleiben vertragliche Vereinbarungen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonnen.

<sup>2</sup> Wird die Fälligkeit oder die Höhe der fällig gewordenen Mehrwertabgabe bestritten, ist der fällig gewordene Betrag mit einer Verfügung festzuhalten.

<sup>1</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

<sup>2</sup> Gemeindeordnung vom 19. September 2001

<sup>3</sup> Dekret vom 12. Februar 1985 über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und weitere öffentliche Werke und Massnahmen (Grundeigentümerbeitragsdekret, GDB; BSG 732.123.44)

<sup>4</sup> Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

<sup>3</sup> Die Kosten für Leistungen Dritter im Zusammenhang mit der Erhebung der Mehrwertabgabe werden der Grundeigentümerschaft weiterverrechnet.

<sup>4</sup> Im Verzugsfall bzw. nach Ablauf der Zahlungsfrist sind Verzugszinsen in der Höhe des vom Regierungsrat für das Steuerwesen jährlich festgesetzten Verzugszinssatzes sowie die Inkassogebühren geschuldet.

## II. Verwendung der Erträge

Verwendung der Erträge **Art. 4** Die Erträge aus der Mehrwertabgabe sind für die in Art. 5 Abs. 1<sup>ter</sup> des Raumplanungsgesetzes (RPG<sup>5</sup>) vorgesehenen Zwecke zu verwenden.

Spezialfinanzierung **Art. 5** <sup>1</sup> Die Gemeinde führt eine Spezialfinanzierung im Sinn von Art. 86ff der Gemeindeverordnung (GV<sup>6</sup>).

<sup>2</sup> Die Spezialfinanzierung wird geäufnet durch sämtliche Erträge in Form von Geldleistungen aus der Mehrwertabgabe, die der Gemeinde zufallen.

<sup>3</sup> Über Entnahmen aus der Spezialfinanzierung entscheidet unabhängig von der Höhe der Gemeinderat.

<sup>4</sup> Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein.

## III. Vollzugs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen

Vollzug **Art. 6** Der Gemeinderat vollzieht dieses Reglement und erlässt die gestützt auf dieses Reglement erforderlichen Verfügungen und Beschlüsse.

Inkrafttreten **Art. 7** Dieses Reglement tritt am 1. Juni 2024 in Kraft.

### Gemeinderat Erlach

sig. Petra Frommert  
Gemeindepräsidentin

sig. Julian Ruefer  
Gemeindeschreiber

### Auflagezeugnis

Der unterzeichnende Gemeindeschreiber bescheinigt, dass das Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 1. März 2024 bis zum 1. April 2024 zur Einsichtnahme in der Gemeindeverwaltung Erlach öffentlich aufgelegt worden ist. Die Auflage wurde vorschriftsgemäss publiziert. Bis zum Ablauf der Referendumsfrist am 29. April 2024 wurde kein Referendum ergriffen, wodurch das Reglement auf den 1. Juni 2024 in Rechtskraft tritt.

Erlach, 31. Mai 2024

Julian Ruefer  
Gemeindeschreiber

---

<sup>5</sup> Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

<sup>6</sup> Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV; BSG 170.111)