

Nachtrag Baugesetz (Mehrwertabgabe)

Geltendes Recht	Vernehmlassungsentwurf des Regierungsrats vom 20. Dezember 2016
	Baugesetz
	<i>Der Kantonsrat des Kantons Obwalden beschliesst:</i>
	I.
	Der Erlass GDB 710.1 (Baugesetz vom 12. Juni 1994) (Stand 1. Januar 2017) wird wie folgt geändert:
<p>Art. 28a Vertragliche Mehrwertbeteiligung</p> <p>¹ Die Gemeinden können mit den Grundeigentümern im Hinblick auf die Überbauung von Grundstücken verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, in denen besondere Finanzierungsmodalitäten für die Erschliessung festgelegt sind.</p> <p>² Grundeigentümer, denen durch Planungsmassnahmen zusätzliche Vorteile zur Ein- oder Aufzonung verschafft werden, können vertraglich verpflichtet werden, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes zur Sicherstellung oder Steigerung der Baulandverfügbarkeit zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>³ Das Gemeinwesen kann Grundeigentümer vertraglich verpflichten, einen angemessenen Anteil des planungsbedingten Mehrwertes, der durch die Schaffung von Spezialzonen im Nichtbauggebiet entsteht, so insbesondere bei Abbau-, Deponie- und Intensivlandwirtschaftszonen, dem Fonds gemäss Art. 28i Abs. 1 dieses Gesetzes zuzuweisen. Der Vertrag unterliegt der Genehmigung des Regierungsrats.</p> <p>⁴ Kommt keine vertragliche Vereinbarung zustande, so kann die zuständige Behörde in den Fällen von Absatz 3 eine angemessene Mehrwertabgabe durch Verfügung festlegen.</p>
	<p>Art. 28b Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen</p>

Geltendes Recht	Vernehmlassungsentwurf des Regierungsrats vom 20. Dezember 2016
	<p>¹ Die Mehrwertabgabe gleicht Vorteile aus, die durch neue und dauerhafte Zuweisung von Boden zu Bauzonen entstehen. Eine Umzonung innerhalb der Bauzone ist der Einzonung gleichgestellt, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone lag, die das Bauen einschränkt oder nur für öffentliche Zwecke zulässt.</p> <p>² Die Höhe der Abgabe beträgt 20 Prozent des Bodenmehrerts.</p> <p>³ Der planungsbedingte Bodenmehrwert bemisst sich nach der Differenz zwischen dem Landwert unmittelbar vor und jenem nach der rechtskräftigen Zuweisung zu einer Bauzone.</p> <p>⁴ Mit der Genehmigung der Planänderung stellt der Regierungsrat die Abgabepflicht fest und lässt diese im Grundbuch anmerken.</p>
	<p>Art. 28c Festsetzung</p> <p>¹ Die Steuerverwaltung schätzt den Landwert und legt die Mehrwertabgabe oder eine Befreiung nach Art. 28h Abs. 2 dieses Gesetzes mittels Verfügung unmittelbar nach der Genehmigung der abgaberelevanten Planänderung fest.</p> <p>² Der Rechtsmittelweg gegen die Verfügung der Mehrwertabgabe richtet sich sinngemäss nach den Vorschriften des Gesetzes über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht.</p>
	<p>Art. 28d Fälligkeit</p> <p>¹ Bei Veräusserung des Grundstücks oder einer Teilfläche davon wird die gesamte Mehrwertabgabe mit der Eintragung im Grundbuch fällig. Schenkung und Erbfolge gelten nicht als Veräusserung.</p> <p>² Wird das Grundstück oder eine Teilfläche davon überbaut, wird die gesamte Mehrwertabgabe mit Rechtskraft der Baubewilligung fällig.</p>
	<p>Art. 28e Abgabepflichtige</p> <p>¹ Abgabepflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt des Inkrafttretens der den Mehrwert verursachenden Planänderung Grundeigentümer der Liegenschaft ist. Mehrere Grundeigentümer haften solidarisch.</p>

Geltendes Recht	Vernehmlassungsentwurf des Regierungsrats vom 20. Dezember 2016
	<p>² Für die im Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs noch ausstehenden Mehrwertabgabeforderungen haften alle Rechtsnachfolger solidarisch.</p>
	<p>Art. 28f Meldepflicht und Bezug</p> <p>¹ Bei Veräusserungen meldet das Grundbuchamt und bei der Erteilung von Baubewilligungen die Bewilligungsbehörde die Fälligkeit der Mehrwertabgabe der Finanzverwaltung. Diese ist für das Inkasso zuständig.</p> <p>² Die Bestimmungen über die Erhebung der kantonalen Steuern gelten für die Erhebung der Mehrwertabgabe sinngemäss; anderslautende Bestimmungen dieses Gesetzes bleiben vorbehalten.</p>
	<p>Art. 28g Gesetzliches Grundpfandrecht</p> <p>¹ Die Forderung aus der Mehrwertabgabe entsteht im Zeitpunkt der Rechtskraft der Planänderung.</p> <p>² Zur Sicherung der Forderung und Verzugszinsen aus der Erhebung der Mehrwertabgabe steht dem Gemeinwesen am betroffenen Grundstück ab Rechtskraft der Planänderung ohne Eintragung im Grundbuch ein gesetzliches Pfandrecht zu, das allen eingetragenen Belastungen vorgeht (Art. 836 Abs. 2 ZGB).</p> <p>³ Die zuständige kantonale Behörde meldet das Grundpfandrecht dem Grundbuchamt zur Eintragung an, sobald die Festsetzungsverfügung rechtskräftig geworden ist. Wird der Mehrwert vertraglich abgeschöpft, ist das Grundpfandrecht sogleich nach Eintritt der Rechtskraft der Planänderung durch den Kanton bzw. die Gemeinde zur Eintragung anzumelden.</p>
	<p>Art. 28h Kürzung und Befreiung</p> <p>¹ Der planungsbedingte Mehrwert wird um den Betrag gekürzt, der innerhalb von zwei Jahren ab Rechtskraft der Zuweisung des Bodens zu Bauzonen zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird. Die Dauer des Baubewilligungs- und eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens ist nicht mitzurechnen.</p> <p>² Keine Mehrwertabgabe ist geschuldet:</p>

Geltendes Recht	Vernehmlassungsentwurf des Regierungsrats vom 20. Dezember 2016
	<p>a. wenn der Bodenmehrwert unter Fr. 30 000.– liegt;</p> <p>b. wenn Grundstücke eingezont werden, die dem Verwaltungsvermögen des Kantons oder einer Einwohnergemeinde angehören.</p> <p>³ In Bezug auf die Freigrenze gemäss Absatz 2 Buchstabe a ist der Bodenmehrwert der gesamten eingezonten Fläche massgebend. Spätere Parzellierungen und der parzellenweise Verkauf bleiben ohne Beachtung.</p>
	<p>Art. 28i Zweckbindung und Mittelverwendung</p> <p>¹ Der Kanton weist die Mehrwertabgabe einem zweckgebundenen Fonds zu.</p> <p>² Die Mehrwertabgabe ist vorab für die Finanzierung von Entschädigungen bei planungsbedingten Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, zu verwenden. Weiter können mit ihr raumplanerische Massnahmen unterstützt werden.</p> <p>³ Der Regierungsrat entscheidet über die Verwendung der Mehrwertabgabe. Er kann in Ausführungsbestimmungen das Nähere regeln, insbesondere Stundung, Rückerstattung und Verwendung der Beiträge. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Ausrichtung von Beiträgen.</p>
	<p>Art. 28j Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen sowie Abparzellierungen</p> <p>¹ Bei der Zuweisung von Bauland in eine andere Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung) oder bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung) wird eine Abgabe von 15 Prozent des Bodenmehrwerts erhoben. Einer Um- und Aufzonung gleichgestellt ist der Erlass oder die Änderung von Quartierplänen, die eine gegenüber der Regelbauweise erhöhte Nutzung erlauben.</p> <p>² Bei der Abparzellierung oder Entlassung eines Grundstücks oder Grundstücksteils aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts (BGBB) wird eine Mehrwertabgabe von 20 Prozent erhoben.</p>

Geltendes Recht	Vernehmlassungsentwurf des Regierungsrats vom 20. Dezember 2016
	<p>³ Der Mehrwert des Grundstücks wird bei Um- und Aufzonungen anlässlich der Baueingabe und bei Abparzellierungen anlässlich der Gesuchseinreichung ermittelt und mit separater Verfügung festgelegt. Die Abgabe wird gesamthaft fällig, sobald die entsprechende Verfügung und die Bau- bzw. Abparzellierungsbewilligung in Rechtskraft erwachsen sind. Ab diesem Zeitpunkt steht dem Gemeinwesen am betroffenen Grundstück für die Mehrwertabgabe ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 28g dieses Gesetzes zu.</p> <p>⁴ Abgabepflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Erteilung der Bau- bzw. Abparzellierungsbewilligung Eigentümer der Liegenschaft ist.</p> <p>⁵ Die Mehrwertabgabe fällt der Standortgemeinde zu und ist für Massnahmen gemäss Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung zu verwenden.</p> <p>⁶ Im Übrigen sind die Bestimmungen von Art. 28b ff. dieses Gesetzes sinngemäss anwendbar.</p>
	<p>Art. 64c Übergangsrecht zum Nachtrag vom ...</p> <p>¹ Die Bestimmungen über die Mehrwertabgabe (Art. 28a Abs. 3 und 4 sowie Art. 28b ff. dieses Gesetzes) sind anwendbar, wenn die zu einem Mehrwert führende Beschlussfassung der Stimmberechtigten, der Erlass oder die Änderung des Quartierplans oder die Abparzellierung nach dem Inkrafttreten der Änderung vom ... erfolgt.</p>
	II.
	<i>Keine Fremdänderungen.</i>
	III.
	<i>Keine Fremdaufhebungen.</i>

	IV.
	Der Regierungsrat bestimmt, wann dieser Nachtrag in Kraft tritt. Er unterliegt dem fakultativen Referendum.
	[Ort] [Behörde]