

Nachtrag Baugesetz (Mehrwertabgabe)

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 21. November 2017
	Baugesetz
	<i>Der Kantonsrat des Kantons Obwalden beschliesst:</i>
	I.
	Der Erlass GDB 710.1 (Baugesetz vom 12. Juni 1994) (Stand 1. Juni 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>¹ Die Gemeinden können mit den Grundeigentümern im Hinblick auf die Überbauung von Grundstücken <u>im Rahmen von Um- und Aufzonungen sowie bei Quartierplanungen</u> verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, in denen <u>besondere Finanzierungsmodalitäten für Geld- oder Sachleistungen an die Erschliessung öffentliche Infrastruktur festgelegt sind</u> werden.</p> <p>² <i>Aufgehoben</i></p> <p>³ Der Kanton kann Grundeigentümer vertraglich verpflichten, einen angemessenen Anteil des planungsbedingten Mehrwertes, der durch die Schaffung von Spezialzonen gemäss Art. 18 Abs. 1 RPG oder Intensivlandwirtschaftszonen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG entsteht, dem kantonalen Fonds gemäss Art. 28i Abs. 1 dieses Gesetzes zuzuweisen.</p> <p>⁴ Kommt keine vertragliche Vereinbarung zustande, so kann die zuständige Behörde in den Fällen von Absatz 3 eine angemessene Mehrwertbeteiligung durch Verfügung festlegen.</p>
	<p>Art. 28b Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen</p>

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 21. November 2017
	<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 Bodenmehrert 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. In Härtefällen können Ratenzahlungen gewährt und Abgaben gestundet werden. Die Stundungsdauer darf in der Regel fünf Jahre nicht überschreiten.</p> <p>³ Eine spätere Änderung des Nutzungsplans begründet keinen Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten Zahlung.</p>
	<p>Art. 28e Abgabepflichtige</p>

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 21. November 2017
	<p>¹ Abgabepflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt des Inkrafttretens der den Mehrwert verursachenden Planänderung Grundeigentümer der Liegenschaft ist. Mehrere Grundeigentümer haften solidarisch.</p> <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>

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 21. November 2017
	<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> <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.</p> <p>³ Die nicht gemäss Absatz 2 verwendeten Mittel können für raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 RPG verwendet werden. Der Regierungsrat entscheidet über die Verwendung und die Verteilung der überschüssigen Mittel. Er erlässt hierzu Ausführungsbestimmungen. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Ausrichtung von Beiträgen.</p>
	<p>Art. 28j Mehrwertabgabe bei Abparzellierung oder Entlassung aus dem BGG</p> <p>¹ Bei der Abparzellierung oder Entlassung eines Grundstücks oder Grundstücksteils aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts (BGG) wird eine Mehrwertabgabe von 20 Prozent erhoben.</p>

Geltendes Recht	Vorlage des Regierungsrats vom 21. November 2017
	<p>² Die Forderung entsteht und wird fällig mit Rechtskraft des Entscheids über die Entlassung aus dem Geltungsbereich des BGGB. Abgabepflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt des Entscheids über die Entlassung aus dem Geltungsbereich des BGGB Eigentümer des Grundstücks ist. Die Forderung kann auf Gesuch hin bis zur nächsten Handänderung inkl. Schenkung und Erbgang zinslos gestundet werden.</p> <p>³ Die Mehrwertabgabe fällt der Standortgemeinde zu und ist für Massnahmen gemäss Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung zu verwenden.</p> <p>⁴ 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 vertragliche Mehrwertbeteiligung nach Art. 28a ff. und über die Mehrwertabgabe nach 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 oder Entlassung aus dem BGGB 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.
	<p>Sarnen, ...</p> <p>Im Namen des Kantonsrats Die Ratspräsidentin: Die Ratssekretärin:</p>