



**EINWOHNERGEMEINDE
MÜHLEBERG**

Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten

2018

Inhaltsverzeichnis

RECHTSGRUNDLAGEN.....	3
GRUNDSATZ.....	3
PLANUNGSVORTEIL	3
BEMESSUNG DER MEHRWERTABGABE UND ABGABESÄTZE.....	3
FÄLLIGKEITEN.....	4
VERFAHREN	4
SICHERUNG.....	5
VERTEILUNG UND VERWENDUNG DER MEHRWERTABGABE.....	5
GRUNDSTÜCKSGEWINNSTEUER	5
AUSFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN	5
INKRAFTTRETEN	6
AUFLAGEZEUGNIS	6

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Mühleberg erlässt, gestützt auf Art. 142, Abs. 4 Baugesetz des Kantons Bern sowie Art. 22 lit. b) des Organisationsreglementes 2008 (mit seitherigen Revisionen) folgendes

Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten

- Rechtsgrundlagen** **Art. 1** Aufgrund von Art. 5 Abs. 1bis-sexies des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22.06.1979 (RPG) und von Art. 142 Abs. 3 des Baugesetzes des Kantons Bern vom 09.06.1985 (BauG, Fassung vom 09.06.2016) regeln die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement.
- Grundsatz** **Art. 2** 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.
- Planungsvorteil** **Art. 3** 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 und deren Vergrösserung.
- ² Bei Anpassungen von Bau- und Nutzungsvorschriften, welche für das ganze Gemeindegebiet gelten, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.
- ³ Beträgt der Mehrwert bei Einzonungen weniger als CHF 20'000.--, wird keine Abgabe erhoben (Art. 142a, Abs. 4 BauG).
- ⁴ Beträgt der Mehrwert bei Um- und Aufzonungen weniger als CHF 150'000.--, wird keine Abgabe erhoben. Beträgt der Mehrwert CHF 150'000.-- oder mehr, wird ein Freibetrag von CHF 100'000.-- vom geschätzten Mehrwert in Abzug gebracht.
- Bemessung der Mehrwertabgabe und Abgabesätze** **Art. 4** ¹ Der Mehrwert wird gemäss Art. 142b BauG bestimmt.
- ² Die Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 25 %, ab dem sechsten Jahr bis zehnten Jahr 30 % und ab dem elften Jahr 40 % des Mehrwerts. Der Fristbeginn des ansteigenden Abgabesatzes kann individuell in der Abgabeverfügung festgesetzt werden, so-

weit eine Überbauung rechtlich nicht möglich ist, insbesondere wegen fehlender rechtskräftiger Überbauungsordnung in einer Zone mit Planungspflicht oder fehlender Erschliessung. Ebenso können Unterbrüche der Fristen in der Feststellungsverfügung der Fälligkeit berücksichtigt werden, wenn objektive Bauverzögerungen nachgewiesen sind.

³ Bei Auf- und Umzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 20 % des Mehrwerts.

⁴ 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.

Fälligkeiten

Art. 5 ¹ Bei Einzonungen wird die Mehrwertabgabe 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 21.05.2000 (StG) genannten Vorgänge (Art. 142c BauG).

² Bei Um- und Aufzonungen wird die Mehrwertabgabe fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2, Abs. 2 BewD) realisiert wird.

³ Die Leistung der Mehrwertabgabe wird bei unentgeltlichem Eigentümerwechsel, durch Schenkung, Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Scheidung aufgeschoben.

⁴ 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.

Verfahren

Art. 6 ¹ Die Mehrwertabgabe wird vom Gemeinderat verfügt. Für das Verfahren gelten die Vorschriften von Art. 142d BauG.

² Die Kosten der Verkehrswertschätzungen zur Ermittlung des Mehrwertes nach Art. 142b, Abs. 1 BauG trägt die Gemeinde zu Lasten 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 Die Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen und die Erhöhung von Abbau- und Deponievolumen macht der Gemeinderat gemäss Art. 142a, Abs. 3 BauG von Geld- und Sachleistungen der Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer abhängig und vereinbart sie in einem öffentlich-rechtlichem Vertrag. Die Leistungen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bewegen sich dabei im Rahmen von 20 – 40 % des Mehrwertes und 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 Wird die Fälligkeit oder die Höhe der fällig gewordenen Mehrwertabgabe bestritten, ist der fällig gewordene Betrag mit einer Verfügung festzustellen.

⁵ Das weitere Verfahren richtet sich nach den Vorschriften der Verwaltungsrechtspflegegesetzgebung.

Sicherung

Art. 7 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 ins Grundbuch.

Verteilung und Verwendung der Mehrwertabgabe

Art. 8 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, inkl. für öffentliche steuerfinanzierte Infrastrukturaufgaben, verwendet werden.

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 Mühleberg gegenüber der Spezialfinanzierung sind nicht zu verzinsen. Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein.

Grundstücksgewinnsteuer

Art. 9 Die bezahlte Mehrwertabgabe wird gemäss Art. 142, Abs. 2 lit. e Steuergesetz als abziehbare Aufwendung anerkannt.

Ausführungsbestimmungen

Art. 10 Der Gemeinderat kann zum Vollzug des vorliegenden Reglements Ausführungsbestimmungen erlassen.

Inkrafttreten

Art. 11 Dieses Reglement tritt mit dem Beschluss der Gemeindeversammlung in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung Mühleberg beschlossen am 11. Juni 2018.

Gemeindeversammlung Mühleberg

Der Präsident:

Der Sekretär:

sig. René Maire

sig. Ernst Schmid

Auflagezeugnis

Der unterzeichnete Gemeindeschreiber bescheinigt hiermit, dass dieses Reglement vom 11.05.2018 bis 11.06.2018 in der Gemeindeschreiberei öffentlich aufgelegt war. Die Auflage wurde im Amtsanzeiger vom 11.05.2018 und 17.05.2018 bekannt gemacht.

Mühleberg, 25. Juni 2018

Der Gemeindeschreiber:

sig. Ernst Schmid