

**Motion Steinhauser Margrit und Mit. über die Abschöpfung von Mehrwert bei Liegenschaften, die durch raumplanerische Massnahmen eine Wertsteigerung erfahren (M 167).****Eröffnet: 10. März 2008 Finanzdepartement i.V. mit Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement****Antrag Regierungsrat:** Ablehnung**Begründung:**

Die Motion verlangt die fiskalische Abschöpfung von durch Planungsmassnahmen entstandenen Wertsteigerungen bei Liegenschaften. Zur Begründung der Motion wird im Wesentlichen angeführt, solche Wertsteigerungen entstünden ohne Zutun der Eigentümerschaft. Es sei daher gerecht, wenn wenigstens ein Teil der Wertsteigerung an die Bevölkerung zurückflüsse. Die entsprechenden Mittel könnten zweckgebunden zur Finanzierung von Abgeltungen namentlich bei Auszonungen oder für Leistungen der Landwirtschaft verwendet werden.

Gemäss Artikel 5 Absatz 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) regelt das kantonale Recht einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen. Die Abschöpfung von Planungsmehrwerten bildet das Gegenstück zur Minderwertentschädigung bei materieller Enteignung und dient weniger einem fiskalischen Zweck als vielmehr dem Gedanken der Rechtsgleichheit und Gerechtigkeit sowie als Lenkungsabgabe gegen die Baulandhortung. Der Bund selbst hat bewusst darauf verzichtet, die Mehrwertabschöpfung selbst zu regeln. Die Kantone sind in der Gestaltung des Ausgleichs frei. Da es den Kantonen überlassen bleibt, mit welchen Mitteln beziehungsweise in welcher Form sie den Ausgleich bewirken wollen, haben bisher nur zwei Kantone (Basel-Stadt und Neuenburg) eine eigenständige Mehrwertabgabe eingeführt. Im Kanton Bern haben die Gemeinden aufgrund einer entsprechenden Kompetenznorm im kantonalen Baugesetz die Möglichkeit, mit Grundeigentümern auf vertraglicher Basis die Abgeltung von Planungsvorteilen zu vereinbaren.

Das Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) erlaubt es den Kantonen, eingetretene Planungsmehrwerte im Sinne des RPG auch dann mit der Grundstückgewinnsteuer zu erfassen, wenn kein steuerbarer Veräusserungstatbestand im Sinn des Grundstückgewinnsteuerrechts vorliegt (Art. 12 Abs. 2e). Ein bundesrechtlicher Zwang, einen entsprechenden Tatbestand der Mehrwertabschöpfung ins kantonale Grundstückgewinnsteuergesetz aufzunehmen, besteht nicht. Bisher hat denn auch noch kein Kanton von dieser Kompetenz Gebrauch gemacht.

Im Kanton Luzern lehnte es Ihr Rat anlässlich der Totalrevision des Steuergesetzes im Jahre 1999 ab, Planungsmehrwerte im Zeitpunkt ihrer Entstehung zu besteuern. Man erachtete eine fiskalische Belastung von Planungsmehrwerten insbesondere deswegen als problematisch, weil sie an eine nicht geldmässige Realisation anknüpfen, womit vor allem finanzschwächere Grundeigentümer getroffen würden. Sie würden in ihrer Liquidität in einem Moment beeinträchtigt, in dem sie diese zur baulichen Realisation dringend brauchen. Auch mit der Grundstückgewinnsteuer könnten planungsbedingte Mehrwerte abgeschöpft werden, allerdings nicht bei der Entstehung, sondern erst bei der Realisation. Würden beide Instrumente nebeneinander angewandt, würde derselbe Planungsmehrwert bei einer späteren Veräusserung ungerechtfertigterweise doppelt besteuert. Daher müssten bereits erfasste Mehrwerte

bei einer späteren Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer ausgeklammert werden. Der damit verbundene zusätzliche Verwaltungsaufwand lasse eine solche Doppelspurigkeit als fraglich erscheinen. Diese Überlegungen haben nach wie vor ihre Gültigkeit.

Das RPG soll einer Totalrevision unterzogen werden. Mitte Dezember 2008 schickte der Bundesrat den Entwurf eines Bundesgesetzes über die Raumentwicklung (Raumentwicklungsgesetz, REG) in die Vernehmlassung. Der Entwurf sieht unter anderem zwei neue Arten von Abgaben vor: eine Versiegelungsabgabe für Grundstücke in Kulturlandzonen gemäss Artikel 65 Entwurf REG und eine Abgabe auf neuen Wohnflächen in Kulturlandzonen (Wohnflächenabgabe) gemäss Artikel 66 Entwurf REG. Sie sollen eine neue oder erweiterte Wohn- und Gewerbenutzung abschöpfen. Daneben kann das kantonale Recht einen angemessenen Ausgleich für weitere erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz (REG) entstehen, vorsehen (Art. 70 Entwurf REG). Diese Bestimmung führt inhaltlich das bisherige Recht (Art. 5 RPG) fort. Wie dieser Entwurf politisch aufgenommen wird, bleibt abzuwarten.

Am Grundproblem solcher Abgaben ändert sich letztlich nichts. Aus planerischen Massnahmen kann zwar durchaus ein entsprechender finanzieller Vorteil resultieren. Problematisch ist jedoch, dass damit noch kein entsprechender Geldzufluss erfolgt ist, aus dem eine solche Abgabe bezahlt werden kann. Dieses Problem vermeidet die Abschöpfung entsprechender Wertsteigerungen durch die Grundstückgewinnsteuer im Zeitpunkt der Veräusserung, also dann, wenn der Wert in der Regel auch wirklich realisiert wird. Wir lehnen deshalb die Schaffung einer entsprechenden Abgabe ab. Die in der Motion ebenfalls verlangte Zweckbindung solcher Mittel lehnen wir schliesslich aus finanzpolitischen Gründen ab.

Die Motion ist im Sinne dieser Ausführungen abzulehnen.

Luzern, 12. Januar 2010 / RRB-Nr. 30