

Luzern, 28. März 2019

MEDIENMITTEILUNG

Verbreitung 28. März 2019
Sperrfrist 2. April 2019 / 00:01

Planungs- und Baugesetz: Grenze für Abgabepflicht bei Mehrwertausgleich soll gesenkt werden

Werden Grundstücke zu Bauland eingezont, ist der Kanton verpflichtet, mindestens 20 Prozent des daraus entstehenden Mehrwerts abzuschöpfen. Die Grenze, ab der für Mehrwerte eine Abgabe zu erheben ist, soll unter Beachtung eines Bundesgerichtsurteils von bisher 100'000 auf neu 50'000 Franken gesenkt werden. Der Regierungsrat unterbreitet dem Kantonsrat die entsprechende Botschaft.

Die revidierte Fassung des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) verpflichtet die Kantone, bei Einzonungen von Grundstücken zu Bauland mindestens 20 Prozent des daraus entstehenden Mehrwerts abzuschöpfen. Allerdings steht es den Kantonen zu, von der Erhebung der Abgabe abzusehen, wenn diese in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht. Der Kanton Luzern hat die Mehrwertabgabe im revidierten Planungs- und Baugesetz verankert, das am 1. Januar 2018 in Kraft getreten ist. Demnach ist die Grenze, ab der für Mehrwerte aus Einzonungen eine Abgabe zu erheben ist, auf 100'000 Franken festgelegt. Das Gesetz sieht weiter eine Abgabebefreiung für Flächen von weniger als 300 m² vor.

Das zuständige Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Blick auf die fünfjährige Frist zur Einführung der Mehrwertabgabe die Übereinstimmung der kantonalen Regelungen zum Mehrwertausgleich mit den bundesrechtlichen Vorgaben zu prüfen. Ende Dezember 2018 informierte das ARE den Kanton Luzern, dass die Mindestgrenze von 100'000 Franken für die Abgabepflicht sowie die Abgabebefreiung für Flächen von weniger als 300 m² mit dem Bundesrecht nicht vereinbar seien. Hintergrund ist ein Bundesgerichtsurteil, das eine Bestimmung aus dem Kanton Tessin, die ebenfalls eine Grenze von 100'000 Franken vorsah, aufgehoben hatte.

Bundesrechtskonforme Umsetzung nötig

Der Luzerner Regierungsrat erachtet die seit dem 1. Januar 2018 geltende Mehrwertausgleichsregelung, auch was die Abgabebefreiung betrifft, weiterhin als zweckmässig und mit dem Wortlaut im RPG vereinbar. Gleichwohl droht dem Kanton Luzern gemäss Ausführungen des ARE ohne Anpassung der Grenze der Abgabebefreiung ab dem 1. Mai 2019 ein Einzonungsmoratorium. Zwar wird diese Sanktionierung als ungerechtfertigt erachtet, zumal der Kanton Luzern im Gegensatz zu anderen Kantonen die bundesrechtlichen Vorgaben zum Mehrwertausgleich bereits umgesetzt hat. Es gilt aber ein Moratorium zu vermeiden oder dieses so kurz wie möglich zu halten. Deshalb ist die kantonale Regelung mit einer Senkung der Grenze, ab der für Mehrwerte aus Einzonungen eine Abgabe zu erheben ist, auf 50'000 Franken und einer ersatzlosen Streichung der Mindestfläche von 300 m² baldmöglichst wieder bundesrechtskonform auszugestalten. Der Regierungsrat unterbreitet dem Kantonsrat die entsprechende Botschaft zur Anpassung des Planungs- und Baugesetzes.

Mehrwertabgabe

Werden Grundstücke von den Gemeinden neu als Bauland eingezont, gewinnen sie stark an Wert. Wird wiederum Bauland rückgezont, verliert dieses an Wert. Die Revision des Raumplanungsgesetzes verpflichtet deshalb die Kantone, mindestens 20 Prozent des Mehrwerts bei der Einzonung in Bauland abzuschöpfen. Das Geld dient dazu,

Entschädigungen zu finanzieren, die aufgrund einer Rückzonung von Bauland zu zahlen sind. Das eidgenössische Raumplanungsgesetz sieht einen angemessenen Ausgleich vor, für die Regelung zuständig sind jedoch die Kantone. Diese haben bis am 1. Mai 2019 Zeit, die Vorgaben des Raumplanungsgesetzes umzusetzen. Kommen die Kantone dem nicht nach, verhängt der Bund ein Einzonungsmoratorium.

Kontakt

Thomas Buchmann
Departementssekretär
Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Telefon 041 228 65 26
thomas.buchmann@lu.ch