



**Vernehmlassungsverfahren**

**Änderungen des Planungs- und Baugesetzes,  
insbesondere Vorlage zum Mehrwertausgleich**

**Erläuterungen**

## I. Einleitung

### 1. Ausgangslage

Am 3. März 2013 hiessen die Stimmberechtigten die von den eidgenössischen Räten am 15. Juni 2012 beschlossene Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz [RPG, SR 700]) mit einem Ja-Anteil von knapp 63 Prozent gut. Einzig der Kanton Wallis lehnte die Vorlage ab. Die Hauptstossrichtung der Vorlage, die Zersiedlung zu stoppen, wurde somit von der Bevölkerung, insbesondere auch jener im Kanton Luzern mit einem Ja-Anteil von über 68 Prozent deutlich befürwortet.

Gemäss den mit der Teilrevision neu eingefügten Regelungen in Artikel 5 Absatz 1<sup>bis</sup>-1<sup>sexies</sup> RPG sind künftig Planungsvorteile mit einem Satz von mindestens 20% auszugleichen. Dieser Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder bei dessen Veräusserung fällig. Der Ertrag ist in erster Linie für Entschädigungen aus Eigentumsbeschränkungen, die durch Rückzonungen begründet sind und Enteignungen gleichkommen, sowie für weitere planerische Massnahmen zu verwenden. Das kantonale Recht hat den Ausgleich so zu gestalten, dass mindestens die Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenen Boden ausgeglichen werden, und kann Ausnahmen von der Erhebung der Abgabe vorsehen. Die bezahlte Abgabe ist nach den bundesrechtlichen Vorgaben bei der Bemessung der Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug zu bringen. Zudem ist bei der Ermittlung des Planungsvorteils der Betrag in Abzug zu bringen, der zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird, sofern die Ersatzbeschaffung innert angemessener Frist erfolgt.

Die bundesrechtlichen Regelungen zur Mehrwertabschöpfung änderten im Zuge der Beratung der RPG-Revisionsvorlage in den eidgenössischen Räten mehrmals. Die definitive Fassung war bis kurz vor der Schlussabstimmung am 15. Juni 2012 nicht klar. Bis zu jenem Zeitpunkt aber war das Vernehmlassungsverfahren zu der von Ihrem Rat am 17. Juni 2013 verabschiedeten Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (vgl. Botschaft B 62 vom 25. Januar 2013) praktisch schon abgeschlossen. Die Einführung und Regelung der Mehrwertabschöpfung ist daher Gegenstand der vorliegenden separaten Revisionsvorlage. Die Regelungen zur Mehrwertabschöpfung haben die Kantone gemäss den übergangsrechtlichen Vorgaben in Artikel 38a Absatz 4 RPG innert fünf Jahren nach Inkrafttreten der Änderung vom 15. Juni 2012 (also bis 1. Mai 2019) zu erlassen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Ausscheidung neuer Bauzonen unzulässig, solange der betreffende Kanton nicht über einen angemessenen Ausgleich nach den Anforderungen von Artikel 5 verfügt.

### 2. Gründe für eine Gesetzesrevision

Wie oben ausgeführt, bildet die Mehrwertabschöpfung den Anlass für die vorliegende Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG, SRL Nr. 735). Überdies hat sich seit der umfassenden Revision des PBG vom 17. Juni 2013 (in Kraft seit dem 1. Januar 2014) in Detailfragen weiterer Anpassungsbedarf ergeben. Es handelt sich dabei um folgende Punkte:

- Ergänzung zum Verfahren bei Anordnungen des Regierungsrates in planungsrechtlichen Fragen,
- Umklassierung der Weilerzone in eine Nichtbauzone und inhaltliche Anpassung an den kantonalen Richtplan,
- Umklassierung der Deponie- und der Abbauzone in Nichtbauzonen,
- Bedingungen und Auflagen oder Befristungen für Ein- oder Umzonungen,

- Definition des Begriffs der Hochhäuser,
- Aufsicht über den Vollzug des Bundesgesetzes über Zweiwohnungen und
- Ergänzung der mit dem Baugesuch einzureichenden Unterlagen mit dem Nachweis der Einhaltung der vorgeschriebenen Bauziffern in der Planungs- und Bauverordnung.

### **3. Vorgehen**

Die Regelungen zur Mehrwertabschöpfung haben die Kantone gemäss den übergangsrechtlichen Vorgaben in Artikel 38a Absatz 4 RPG innert fünf Jahren nach Inkrafttreten der Änderung vom 15. Juni 2012 (wie zuvor gesagt bis 1. Mai 2019) zu erlassen. Sie sind, wie die Ausführungen in der Ausgangslage zeigen, komplex und erforderten umfassende Vorbereitungsarbeiten. Zu prüfen waren – neben den raumplanerischen Aspekten – namentlich auch die Auswirkungen auf die Steuer- und Finanzausgleichsgesetzgebung.

Zur Ausarbeitung der Gesetzesvorlage setzte unser Rat daher am 16. April 2013 (RRB Nr. 400) eine vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) geführte Projektgruppe ein, der im Weiteren Vertretungen des Finanzdepartementes (steuerliche Aspekte), des Justiz- und Sicherheitsdepartementes (Finanzausgleichsaspekte), sowie der Gemeinden (Vertretung war durch den Verband Luzerner Gemeinden [VLG] zu bestimmen) angehörten. Im Einzelnen setzte sich die Projektgruppe wie folgt zusammen:

- Thomas Buchmann, Departementssekretär BUWD (Leitung),
- Bruno Bucher, Gemeinderat Sursee und Vertreter des Bereichs Bau/Umwelt/Wirtschaft des VLG,
- Hanspeter Hürlimann, Gemeindeammann Meggen und Vertreter des Bereichs Finanzen des VLG,
- Cornelius Müller, Gemeinderat Hitzkirch und Vertreter des Bereichs Bau/Umwelt/Wirtschaft des VLG,
- Ruedi Heim, Leiter Recht und Aufsicht der Dienststelle Steuern,
- Herbert Lustenberger, Gemeinderat Ebikon und Amt für Gemeinden,
- Mike Siegrist, Leiter Abteilung Raumentwicklung, Dienststelle Raum und Wirtschaft,
- Erik Lustenberger, Leiter Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement.

Vom September 2013 bis Mai 2015 traf sich die Arbeitsgruppe zwölfmal zur Beratung der Vorlage. Dabei wurden bereits in einer frühen Phase verschiedene Interessenverbände (Luzerner Bäuerinnen- und Bauernverband, Kantonaler Gewerbeverband, Hauseigentümergebieterverband, Umweltverbände [Pro Natura, Landschaftsschutzverband Vierwaldstättersee], Mieterinnen- und Mieterverband sowie regionale Entwicklungsträger [Sursee Mittelland und LuzernPlus]) angehört, um deren Anliegen bei der Erarbeitung der Vorlage mitberücksichtigen zu können. Diesen Verbänden wurde der Entwurf im Frühling 2015 nochmals zu einer Vorconsultation zugestellt, wobei ihnen mitgeteilt wurde, welche Anliegen im Vernehmlassungsentwurf berücksichtigt und welche nicht berücksichtigt werden konnten. Überdies wurde die Vorlage mehrmals mit dem Verband Luzerner Gemeinden besprochen.

### **4. Parlamentarische Vorstösse**

Der Kantonsrat erklärte am 6. Mai 2013 das Postulat von Hilmar Gernet (P 739, eröffnet am 14. September 2010) über die Mehrwertabschöpfung bei Einzonungen: Geld bleibt in den Gemeinden erheblich. Ziel des noch vor der obligatorischen Einführung der Mehrwertabgabe auf Bundesebene eingereichten Vorstosses war es, die Gemeinden über vertragliche Vereinbarungen vom Mehrwert, der durch kommunale Planungsentscheide entsteht, profitieren zu lassen. Das Begehren des Postulats wird mit der vorliegenden Änderung des PBG umge-

setzt, auch wenn die Erhebung der Mehrwertabgabe nicht über eine Vereinbarung, sondern auf dem Verfügungsweg erfolgt.

## II. Grundlagen Mehrwertabgabe

### 1. Ausgangslage

Ein zentraler Bestandteil des revidierten Raumplanungsgesetzes, das als indirekter Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative der Umweltverbände vom Volk am 3. März 2013 angenommen wurde, bildet die Präzisierung des bisherigen Gesetzgebungsauftrags über den Ausgleich planungsbedingter Mehr- und Minderwerte. Für die Planungsmehrwerte sieht das neue Gesetz eine Mindestregelung für die Ausgestaltung durch die Kantone vor und es enthält eine Sanktion für jene Kantone, die fünf Jahre nach Inkrafttreten des neuen Gesetzes keine Regelung geschaffen haben. In den Kantonen, die noch keine Mehrwertabgabe kennen oder die über eine Regelung verfügen, welche die bundesrechtlichen Minimalanforderungen nicht vollumfänglich erfüllt, besteht somit Gesetzgebungsbedarf.

Die Raumplanung weist dem Boden unterschiedliche Möglichkeiten der Nutzung zu und schafft für die Betroffenen damit Vor- und Nachteile. Land, auf dem bauliche Nutzungen zulässig sind, weist in der Regel einen deutlich höheren Wert auf als Land, das den landwirtschaftlichen Nutzungen vorbehalten bleibt. Auch innerhalb der Bauzonen selber bestehen aufgrund der planerischen Festlegungen unterschiedliche Bodenwerte. Mit planerischen Massnahmen werden zwar stets Ungleichheiten geschaffen und entsprechend ist der Grundsatz der Rechtsgleichheit in der Raumplanung von beschränkter Bedeutung. Gewissen wirtschaftlichen Auswirkungen planerischer Massnahmen will das schweizerische Recht jedoch begegnen und aus Gründen der Gerechtigkeit und Lastengleichheit Vor- und Nachteile aufgrund von Planungsmassnahmen ausgleichen (Art. 5 Abs. 1 RPG).

### 2. Bisherige gesetzliche Regelung

Bereits das 1980 in Kraft getretene Raumplanungsgesetz sah einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile vor, die durch Planungen entstanden sind. Die Kantone waren verpflichtet, diesen Ausgleich gesetzlich zu regeln. Beim Vorteilsausgleich handelte es sich bereits bisher um einen zwingenden Gesetzgebungsauftrag an die Kantone. Die offene Formulierung des Artikel 5 Absatz 1 RPG und die in den parlamentarischen Beratungen des Gesetzes Ende der 1970er Jahre wiederholte unterstrichene Freiheit der Kantone in der Ausgestaltung des Ausgleichs haben den zwingenden Charakter dieses Auftrags in der Vergangenheit jedoch stets relativiert. Auch konnte der Bund die Erfüllung des Rechtsetzungsauftrags gegenüber säumigen Kantonen nicht durchsetzen, weil ihm Sanktionsmöglichkeiten fehlten. Die Besteuerung von Planungsmehrwerten wurde teilweise auch als unerwünscht angesehen, weil die Vorteilsabgabe an eine nicht geldmässige Realisation anknüpft, wovon vor allem finanzschwächere Grundeigentümerinnen und -eigentümer betroffen sind. Daher hat sich die Abgabe in der Schweiz nur wenig durchgesetzt. Eine grosse Mehrheit der Kantone (ausgenommen Basel Stadt und Neuchâtel) ist untätig geblieben und hat den Gesetzgebungsauftrag in den mehr als 30 Jahren des Bestehens des Bundesgesetzes nicht umgesetzt. Auch der Kanton Luzern erfasst den Mehrwert lediglich indirekt über die Grundstücksgewinnsteuer. Das Bundesrecht gab den Kantonen bei der Ausgestaltung des Mehrwertausgleichs bereits in der 1980 in Kraft getretenen Fassung vor, dass der Ausgleich nur "erhebliche" Vor- und Nachteile erfassen darf und dass er "angemessen" sein muss. Die Ausgleichspflicht beschränkt sich somit auf erhebliche Wertsteigerungen. Die Kantone sind nicht verpflichtet, jede geringfügige Wertschwankung auszugleichen. Eine solche Verpflichtung stünde in keinem vernünftigen Verhältnis zum damit verbundenen Verwal-

tungsaufwand. Angemessenheit bedeutet, dass die Abgabe in einem angemessenen Verhältnis zum entstandenen Mehrwert stehen muss und – zusammen mit weiteren Abgaben – nicht konfiskatorisch sein darf.

### 3. Entstehungsgeschichte

Mit der revidierten und vom Volk am 3. März 2013 mit klarer Mehrheit angenommenen neuen Fassung des Raumplanungsgesetzes wird der mehr als 30-jährige Gesetzgebungsauftrag zur Schaffung eines Planungsausgleichs – wie eingangs erwähnt – in Form einer Mindestregelung präzisiert (Art. 5 Abs. 1<sup>bis</sup> – 1<sup>sexies</sup> RPG). Im Gesetzesentwurf des Bundesrats an das Parlament war eine solche Präzisierung noch nicht enthalten. Gemäss Bundesrat hätte die bisherige Regelung unverändert weitergeführt werden sollen. In der Detailberatung verschärfte der Ständerat den Gesetzesentwurf in mehreren Punkten (u.a. Abgabesatz von 25%). Neu in die Vorlage eingebaut wurden Mindestvorschriften für die Kantone zur Ausgestaltung der Mehrwertabgabe. Die kantonale Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz (BPUK), welcher der Vorschlag des Ständerats zu weit ging, nahm den Ball auf und formulierte einen eigenen Vorschlag, der nach der Zustimmung im Ständerat im Differenzbereinungsverfahren auch die Unterstützung des Nationalrats fand. Den Landwirten kam man ganz am Schluss der Beratungen in Bezug auf die Erstellung neuer Bauten als Folge von Neueinzonungen entgegen. So wird der bei der Einzonung von Landwirtschaftsland errechnete Planungsvorteil um den Betrag gekürzt, der innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute für die Selbstbewirtschaftung erforderlich ist.

### 4. Regelungsauftrag an die Kantone

Das revidierte RPG enthält in Artikel 5 Absatz 1<sup>bis</sup>–1<sup>sexies</sup> folgende Mindestvorgaben für die Kantone:

*1<sup>bis</sup> Planungsvorteile werden mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen. Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig. Das kantonale Recht gestaltet den Ausgleich so aus, dass mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden.*

*1<sup>ter</sup> Der Ertrag wird für Massnahmen nach Absatz 2 oder für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3, insbesondere Absätze 2 Buchstabe a und 3 Buchstabe a<sup>bis</sup>, verwendet.*

*1<sup>quater</sup> Für die Bemessung der Abgabe ist der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil um den Betrag zu kürzen, welcher innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.*

*1<sup>quinquies</sup> Das kantonale Recht kann von der Erhebung der Abgabe absehen, wenn:*  
*a. ein Gemeinwesen abgabepflichtig wäre; oder*  
*b. der voraussichtliche Abgabeertrag in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht.*

*1<sup>sexies</sup> Die bezahlte Abgabe ist bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug zu bringen.*

Die bundesrechtliche Mindestregelung beschränkt sich auf wenige zentrale Fragen. Damit bleiben den Kantonen vielfältige Ausgestaltungsmöglichkeiten erhalten. Mit Blick auf die bundesrechtlichen Minimalanforderungen im revidierten RPG bedarf es namentlich

– Aussagen zur genauen Verwendung der Erträge (Art. 5 Abs. 1<sup>ter</sup> RPG), insbesondere

- jener Erträge, die nicht für die Finanzierung von Rückzonungen benötigt werden (Bezeichnung der Verwendungsmöglichkeiten im Rahmen von Artikel 3 RPG und Festlegung eines allfälligen Ertragssplittings mit den Gemeinden),
- einen Entscheid über die Abgabepflicht der Gemeinwesen für jene Fälle, in denen Kantone oder Gemeinden Grundstückseigentümer sind (Art. 5 Abs. 1<sup>quinquies</sup> Unterabs. a RPG),
  - die Festlegung eines Freibetrags, damit der Abgabeertrag nicht in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht (Art. 5 Abs. 1<sup>quinquies</sup> Unterabs. b RPG),
  - eine Präzisierung der Frist, innerhalb derer die Kosten für landwirtschaftliche Ersatzbauten, die wegen der Einzonung nötig geworden sind, vom Mehrwert in Abzug gebracht werden können (das RPG spricht von Ersatzbauten, die innert *angemessener* Frist erstellt werden müssen) sowie
  - die Regelung der Zuständigkeit und der Modalitäten der Abgabenerhebung.

### III. Hauptpunkte der Revision

#### 1. Mehrwertabgabe

Die Abgabe soll neben den bundesrechtlich zwingend zu erfassenden Neueinzonungen, deren Satz bei der Mindestvorgabe nach Bundesrecht von 20 Prozent belassen wird, auch Um- und Aufzonungen sowie Bebauungspläne einbeziehen, für die ein kantonaler Satz von 15 Prozent vorgeschlagen wird. Den Gemeinden soll diesbezüglich die Kompetenz eingeräumt werden, in einem kommunalen Reglement 5 Prozentpunkte nach oben oder unten abweichen oder – als Variante – ganz auf eine Abgabe verzichten zu können. Da mit dem neuen RPG im Wesentlichen eine Verdichtung nach innen erreicht werden soll, erscheint es zentral, auch die durch diese Verdichtung geschaffenen erheblichen Mehrwerte der Abgabe zu unterstellen, um mit diesen Mitteln damit zusammenhängende öffentliche Aufgaben zu finanzieren.

Das kantonale Recht kann von der Erhebung der Abgabe absehen, wenn ein Gemeinwesen abgabepflichtig wäre oder der voraussichtliche Abgabeertrag in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht (Art. 5 Abs. 1<sup>quinquies</sup> RPG). Analog zur Grundstücksgewinnsteuer sollen Bund, Kanton, Einwohner- und Kirchgemeinde von der Abgabe befreit werden. Ebenso sollen Planungsmehrwerte bis zu 100'000 Franken generell von der Abgabe befreit werden. Für die Berechnung der Abgabe ist der Planungsmehrwert (basierend auf dem Verkehrswert, nicht dem Katasterwert) massgebend. Die Gemeinde ermittelt den Planungsmehrwert und veranlagt die Abgabe.

Die Mittel aus Um- und Aufzonungen sowie Bebauungsplänen verbleiben vollumfänglich bei der Standortgemeinde. Die Mittel aus Neueinzonungen werden einem vom Kanton verwalteten Fonds zugewiesen, der primär für die Zahlung von Entschädigungen für Rückzonungen zu öffnen ist. Die nicht benötigten Mittel werden hälftig zwischen Gemeinden und Kanton aufgeteilt und sind für raumplanerische Aufgaben (insbesondere Massnahme zur inneren Verdichtung, für Aufwertungen des öffentlichen Raums, der Siedlungsqualität und von Natur und Landschaft sowie zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus) zu verwenden (vgl. Erläuterungen zu § 105c Abs. 1 und 3 und die Abbildungen 1 und 2). Die kantonalen Mittel werden für übergeordnete raumplanerische Aufgaben des Kantons verwendet, die auch im Interesse der Gemeinden liegen. Die Regelung der Mehrwertabgabe erfolgt unter Vorbehalt der kommunalen Möglichkeit, bei Um- und Aufzonungen sowie Bebauungsplänen einen erhöhten oder vermindert Satz festzulegen (§ 105a Abs. 1b), abschliessend auf kantonaler Stufe. Es ist kein Ausführungsrecht der Gemeinden erforderlich.

## **2. Übrige Anpassungen PBG**

Die übrigen Änderungen betreffen Anpassungen an das übergeordnete Recht (Umklassierung der Deponie- und Abbauzone und der Weilerzone zu Nichtbauzonen [§ 34 Abs. 3 und 4, 47 und 51 PBG]) oder an geänderte technischen Vorgaben (Definition des Begriffs der Hochhäuser [§ 166 PBG]). Überdies ist der heutige § 18 PBG zu präzisieren (Anordnungen des Regierungsrates).

## **3. Ergänzung des kantonalen Enteignungsgesetzes**

Es ist vorgesehen, dass aus einem vom Kanton verwalteten Fonds die nach Artikel 5 Absatz 2 RPG bzw. § 106 PBG von der Gemeinde geschuldeten Entschädigungen für Rückzonen entrichtet werden. Um die Rechtmässigkeit solcher Zahlungen zu überprüfen, ist die Möglichkeit der Beiladung des Kantons in das Schätzungsverfahren nach kantonalem Enteignungsgesetz (kEntG, SRL Nr. 730) vorzusehen (§ 78 Abs. 3).

# **IV. Finanzielle Auswirkungen der Mehrwertabgabe**

## **1. Finanzbedarf**

Basierend auf dem teilrevidierten Raumplanungsgesetz mit den Stossrichtungen Zersiedlungsstopp, Siedlungsentwicklung nach innen und Kulturlandschutz wurde die vom Regierungsrat am 26. Mai 2015 erlassene Teilrevision des kantonalen Richtplans (KRP) mit Beschluss des Kantonsrats vom 14. September 2015 genehmigt. In Kapitel Z2-1 ist das erwartete Bevölkerungswachstum von knapp 60'000 Einwohnern bis 2035 auf dann zumal rund 450'000 Einwohner aufgeführt. In der neuen Koordinationsaufgabe R1-5 sind die Schwerpunkte der künftigen Ortsplanungen verankert, namentlich die Fokussierung auf die Siedlungsentwicklung nach innen und die massgebenden Wachstumswerte an Einwohnerinnen und Einwohner für die Beurteilung von allfälligen Neueinzonungen. Im Richtplankapitel S1 sind die vorhandenen unüberbauten Bauzonen per Ende 2014 dargestellt. In den meisten Gemeinden sind diese nicht unerheblich. In der Koordinationsaufgabe S1-5 ist das Luzerner Bauzonen Analyse Tool (LUBAT) als zentrales, auf der Analyse von georeferenzierten Daten basierendes Instrument verankert, mit dem die vorhandenen und auch geplanten Bauzonkapazitäten umfassend ermittelt und dargestellt werden können. In den Koordinationsaufgaben S1-6 sind die umfangreichen Voraussetzungen für künftige Neueinzonungen aufgeführt und in S1-7 die tieferen Anforderungen für Neueinzonungen unter gleichzeitiger Kompensation mittels Auszonungen. In S1-8 ist festgelegt, dass durch die Gemeinden insbesondere bei unüberbauten Bauzonen, die schon längere Zeit keine Entwicklung aufweisen, peripher gelegen und schlecht erschlossen sind oder nicht zonenkonform genutzt werden, konkret Auszonungen geprüft werden müssen. In S1-9 schliesslich ist festgehalten, dass das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement und die Dienststelle Raum und Wirtschaft eine Strategie zu den überdimensionierten Bauzonen entwickeln, die Rückzonen oder Umlagerungen von überdimensionierten oder raumplanerisch ungünstig gelegenen Bauzonen aufzeigt.

Basierend auf all diesen neuen Richtplaninhalten, insbesondere dem erwarteten Bevölkerungswachstum und den vorhandenen Bauzonkapazitäten, lässt sich im Rahmen einer ersten Abschätzung festhalten, dass nur ein kleinerer Teil der Gemeinden in den nächsten Jahren noch Einzonungsbedarf aufweisen dürfte und sich einige Gemeinden mit Rückzonen werden auseinandersetzen müssen. Für erste Abschätzungen des Mittelbedarfs für Rückzonen wurden primär unüberbaute Bauzonen erfasst, die kumulativ folgende Voraussetzungen erfüllen:

- zu mehr als 1/3 ihres Umfangs an die Nichtbauzone grenzend,
- öV-Angebotsstufe 2 oder geringer,
- Einzonungsdauer mehr als 8 Jahre,
- kein Gestaltungsplan und
- kein laufendes Baubewilligungsverfahren.

In der Summe konnte so eine Fläche von rund 75 ha ermittelt werden, bei der Rückzonungen zu prüfen sein werden. Für weitere unüberbaute Bauzonen bedarf es zusätzliche Abklärungen. Von einer Überprüfung ausgeschlossen sind jene unüberbauten Bauzonen, die von überbaute Bauzone umschlossen und deshalb aus raumplanerischer Sicht nicht für Auszonungen geeignet sind.

Gestützt auf die im Jahre 2013 quartierbezogen erhobenen Landrichtwerte (Auswertungen von Handänderungen 2009 bis 2013 sowie Marktbeobachtungen) lässt sich für die 75 ha, für die eine Rückzonung zu prüfen sein wird, ein Landwert von knapp 350 Mio. Franken abschätzen. Aufgrund verschiedener Faktoren wie zum Beispiel periphere Lage, fehlende Erschliessung oder fehlende Entwicklungsabsichten ist die Wahrscheinlichkeit, dass bei Rückzonungen tatsächlich Entschädigungen wegen materieller Enteignung ausbezahlt werden müssen, bei höchstens 50% anzunehmen. Denn die Rechtsprechung des Bundesgerichts zu Entschädigungszahlung für Rückzonungen war in der Vergangenheit restriktiv, auch wenn sich zur Praxis unter dem revidierten Raumplanungsgesetz noch keine verlässlichen Aussagen machen lassen. Trotz all dieser Unsicherheiten ist folglich von einem Mittelbedarf für Entschädigungen von etwa 150 – 200 Mio. Franken auszugehen. Des Weiteren ist für die Rückzonungen mit einer eher langen Dauer über drei Ortsplanungsperioden von je 15 Jahren, also 45 Jahren, auszugehen. Werden die Rückzonungen und die entsprechende Mittelverwendung über einen überschaubaren Zeithorizont von 20 Jahren betrachtet, so reduzieren sich die Entschädigungskosten für Rückzonungen nach Artikel 15 Absatz 2 RPG auf rund 75 – 100 Mio. Franken.

In diesen Zahlen sind die Rückzonungspotenziale von Wohn- und Mischzonen berücksichtigt. Allfällige Rückzonungen von Arbeitszonen können noch nicht abgeschätzt werden, weil gestützt auf Artikel 30a Absatz 3 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) und gemäss Koordinationsaufgabe S6-4 des kantonalen Richtplans die regionalen Entwicklungsträger unter Beizug verschiedener Beteiligter zunächst eine Analyse der bestehenden Arbeitszonen zu machen haben. Erst danach kann festgestellt werden, ob allenfalls auch längerfristig nicht benötigte Arbeitszonen rückgezont werden müssen.

## **2. Erwartete Erträge**

Basierend auf den neuen Richtplaninhalten, insbesondere dem erwarteten Bevölkerungswachstum und den vorhandenen Bauzonenkapazitäten, lässt sich im Rahmen einer ersten Abschätzung festhalten, dass in den nächsten rund 20 Jahren nur für einen kleineren Teil der Gemeinden noch Einzonungen erforderlich sein dürften (vgl. vorne Kap. IV.1). Für diese Gemeinden lassen sich realistisch zu erwartende Einzonungen von rund 80 – 100 ha ermitteln.

Gestützt auf die im Jahre 2013 quartierbezogen erhobenen Landrichtwerte (Auswertungen von Handänderungen 2009 bis 2013 sowie Marktbeobachtungen) lässt sich für die in den nächsten 20 Jahren zu erwartenden Einzonungen ein Planungsmehrwert von etwa 550 – 700 Mio. Franken abschätzen. Bei einem Mehrwertabgabesatz von 20% für Einzonungen ergeben sich Abgaben in der Höhe von rund 110 – 140 Mio. Franken. Es ist allerdings anzunehmen, dass dieser Betrag wegen der Möglichkeit tiefer ausfällt, den Planungsmehrwert um den Betrag zu kürzen, der innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Einzonung zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet



wird (§ 105a Abs. 3).

In diesen Zahlen sind die Einzonungspotenziale von Wohn- und Mischzonen berücksichtigt. Allfällige Einzonungen von Arbeitszonen können noch nicht abgeschätzt werden (vgl. vorne Kap. IV.1 am Schluss).

Einzonungen, die mit Auszonungen kompensiert werden und so eine besser geordnete Siedlungsentwicklung ermöglichen, müssen kantonal vorgeprüft und genehmigt werden und ausdrücklich als solche kompensatorische Nutzungsplanungsänderung eingestuft werden. In diesen Fällen können die Gemeinden den abzuschöpfenden Mehrwert für die gleichzeitige Auszonung verwenden, um die Entschädigung für die kompensatorische Auszonung beispielsweise auf vertraglichem Weg zu regeln. Der kantonal verwaltete Fonds (vgl. vorne Kap. III.1.), der primär die Verlagerung von Bauzonen innerhalb des Kantons finanziell ausgleicht, wird davon nicht tangiert.

### **3. Verhältnis zur Grundstücksgewinnsteuer**

Die Mehrwertabgabe knüpft im Gegensatz zur Grundstücksgewinnsteuer nicht an eine Veräusserung an, sondern an einen kommunalen Planungsakt. Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe allerdings tritt erst bei der Veräusserung oder der Überbauung eines Grundstücks ein. Die Mehrwertabgabe kann also im letzteren Fall auch ohne Verkauf des Grundstücks anfallen.

Im Kanton Luzern werden die Grundstücksgewinne in einem dualen System abgeschöpft. Zum einen erfolgt dies für Privatvermögen über das Gesetz über die Grundstücksgewinnsteuer (GGStG, SRL Nr. 647) und zum anderen für Geschäftsvermögen über die Einkommens- oder Gewinnsteuer. Die Grundstücksgewinnsteuer geht weit über die Mehrwertabgabe hinaus. Es werden grundsätzlich alle Verkäufe von Grundstücken erfasst unabhängig davon, ob der Gewinn auf einen Planungsmehrwert oder auf sonstige Wertsteigerungen zurückzuführen ist. Die Grundstücksgewinnsteuer bleibt somit auch nach der Einführung der Mehrwertabgabe unverändert bestehen, die bezahlte Mehrwertabgabe kann aber nach Artikel 5 Absatz 1<sup>sexies</sup> RPG bei der Bemessung einer allfälligen Grundstücksgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug gebracht werden. Dies gilt auch für die Grundstücksgewinne aus Geschäftsvermögen (vgl. § 105f).

Damit stellt sich die Frage, welche Steuerausfälle durch den Abzug der Planungsmehrwertabgabe bei der Grundstücksgewinn-, der Einkommens- oder der Gewinnsteuer zu erwarten sind. Ausgehend von den erwarteten Erträgen der Planungsmehrwertabgabe von rund 110 – 140 Mio. Franken für Einzonungen in den nächsten 20 Jahren (vgl. Kap. IV.2) bzw. 5,5 – 7 Mio. Franken pro Jahr und einem durchschnittlichen Steuersatz von 25 Prozent ergeben sich pro Jahr Einnahmeverluste von insgesamt etwa 1,4 – 1,8 Mio. Franken für den Kanton und die Gemeinden zusammen. Da die Erträge der Planungsmehrwertabgabe infolge Beschaffungen landwirtschaftlicher Ersatzbauten im Sinn von § 105a Absatz 3 tendenziell – wie erwähnt – eher noch tiefer ausfallen werden, dürften sich auch die Ausfälle bei den genannten Steuern entsprechend noch etwas verringern. Im Ergebnis können diese Steuerausfälle vernachlässigt werden.

### **4. Auswirkungen auf den Finanzausgleich**

Mit dem Finanzausgleich werden finanzschwache Gemeinden mit ausreichenden und ungebundenen Mitteln ausgestattet, damit sie ihre Aufgaben wahrnehmen können. Sie erhalten eine garantierte Mindestausstattung von 86,4 Prozent, die sich auf das Ressourcenpotenzial

pro Einwohner und Einwohnerin im kantonalen Mittel bezieht. Für den Finanzausgleich 2016 wurde für die Luzerner Gemeinden ein gesamtes Ressourcenpotenzial von 1,19 Milliarden Franken errechnet.

Der Verlust von Steuereinnahmen wird einen sehr geringen Einfluss auf den Finanzausgleich haben. Das Ressourcenpotenzial aller Gemeinden geht um die geschätzten 1,4 – 1,8 Mio. Franken (vgl. Kap. IV.3.) zurück und ist somit vernachlässigbar. Überdies können die Einnahmen aus Um- und Aufzonungen oder Bebauungsplänen beim Finanzausgleich nicht berücksichtigt werden, wenn in einzelnen Gemeinden ungleiche Rechtsgrundlagen bestehen.

## **5. Würdigung**

Die Prognosen über die Höhe der Erträge aus der Mehrwertabgabe wie auch über die Höhe der zu leistenden Entschädigungen für Rückzonungen sind mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Über eine längere Periode betrachtet dürften die mit der Mehrwertabgabe generierten Mittel aber ausreichen, um im Kanton Luzern die bundesrechtlich zwingend notwendigen Rückzonungen aus der Mehrwertabgabe zu finanzieren:

- Ein erheblicher Teil der notwendigen Rückzonungen dürfte nach der bisherigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung keine Entschädigungspflicht nach sich ziehen.
- Die Verkehrswerte für das rückzuzonende Bauland in den wachstumsschwachen Regionen des Kantons Luzern liegen teilweise um ein Mehrfaches unter den Verkehrswerten für das in den wachstumsstarken Gemeinden neu eingezonte Bauland.
- Der Mittelbedarf für Rückzonungen liegt unter den geschätzten Erträgen, die mit der vorgeschlagenen, der bundesrechtlichen Mindestvorgabe entsprechenden Mehrwertabgabe resultieren.

Die Auswirkungen auf die Grundstücksgewinnsteuer und den Finanzausgleich sind marginal. Die finanzielle Entlastung der Gemeinden für Entschädigungszahlungen infolge Rückzonungen ist durch die gewählte Fondslösung erheblich. Allfällige Verluste bei der Grundstücksgewinnsteuer können zudem über die Einnahmen bei Um- und Aufzonungen sowie Bebauungsplänen mehr als kompensiert werden.

# **V. Die Gesetzesbestimmungen im Einzelnen**

## **1. Mehrwertabgabe**

Die Vorschriften zum Mehrwertausgleich sind als Ergänzung des Planungs- und Baugesetzes vorgesehen. Die systematische Einordnung erfolgt unter den §§ 105 und 105a-g. Die heutige Regelung in § 105 PBG ist nicht mehr erforderlich (vgl. § 76 des Strassengesetzes; für Baulinien gestützt auf das PBG gelten die allgemeinen Bestimmungen gemäss § 106 PBG bzw. § 81 kEntG). Das Unterkapitel "I. Übernahmepflicht" wird ersetzt durch "I. Planungsvorteile". Die Überschrift des Kapitels D. lautet neu: "Planungsvorteile und -nachteile sowie Beiträge".

## § 105 Abgabepflicht

§ 105 befasst sich mit der Abgabepflicht, wobei Absatz 1 und 2 das *Subjekt* der Abgabe, also den Abgabepflichtigen, und Absatz 3 das *Objekt* der Abgabe, also den Gegenstand der Abgabe, regeln.

### Absatz 1

In Absatz 1 wird der Begriff der Planänderung eingeführt. Eine Planänderung umfasst sowohl eine Änderung der Bau- und Zonenordnung (Ein-, Um- oder Aufzoning) als auch den Erlass oder die Änderung eines Bebauungsplans. Klargestellt wird damit, dass sich der Mehrwert aus einer der genannten Planänderungen ergeben muss, nicht durch anders begründete Wertsteigerungen.

Der Mehrwert entsteht im Zeitpunkt der Planänderung, also mit deren Genehmigung durch den Regierungsrat oder bei Beschwerden mit der Rechtskraft des Gerichtsurteils. Ab dann ist die Abgabe geschuldet. Damit wird die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer im Zeitpunkt der Rechtskraft der Planänderung abgabepflichtig. Bei Baurechten ist die Baurechtsgeberin oder der Baurechtsgeber abgabepflichtig.

Im Bebauungsplan kann gegenüber der Grundnutzung eine erhebliche Mehrnutzung vorgesehen werden, weshalb sich dessen Unterstellung unter die Abgabepflicht aus Gründen der Gleichbehandlung rechtfertigt. Besteht eine Gestaltungsplanpflicht (§ 75 Abs. 1 PBG), wird die zulässige Mehrnutzung von 20 Prozent bereits auf Stufe der Bau- und Zonenordnung festgelegt und kann dort abgeschöpft werden. Für andere Gestaltungspläne ist lediglich noch eine Mehrnutzung von maximal 10 Prozent (§ 75 Abs. 2 PBG) zulässig, was keine zusätzliche Mehrwertabgabe rechtfertigt.

Das gesetzliche Pfandrecht genügt zur Sicherstellung der Abgabeforderung nicht (vgl. Bemerkungen zum gesetzlichen Pfandrecht bei § 105e). Vorgesehen ist deshalb die solidarische Haftbarkeit aller Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger.

### Absatz 2

Das kantonale Recht kann von der Erhebung der Abgabe absehen, wenn ein Gemeinwesen abgabepflichtig wäre (Art. 5 Abs. 1<sup>quinquies</sup> Unterabs. a RPG). Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden. Da die Mehrwertabgabe enge Bezüge zur Grundstücksgewinnsteuer hat, soll die Regelung zur Mehrwertabgabe soweit möglich auf diejenige zur Grundstücksgewinnsteuer abgestimmt werden. Die Abgabebefreiung erfolgt somit durch Verweis auf das Gesetz über die Grundstücksgewinnsteuer. Nach § 5 GGStG sind von der Grundstücksgewinnsteuer befreit der Bund und seine Anstalten nach Massgabe des Bundesrechts, Gewinne aus Veräusserung durch den Staat Luzern, eine luzernische Einwohner- oder Kirchgemeinde, sofern das Grundstück innerhalb der betreffenden Gemeinde liegt, und die ausländischen Staaten für ihre inländischen, ausschliesslich dem unmittelbaren Gebrauch der diplomatischen und konsularischen Vertretungen bestimmten Liegenschaften sowie die von der Steuerpflicht befreiten institutionellen Begünstigten nach Artikel 2 Absatz 1 des Gaststaatgesetzes vom 22. Juni 2007 für die Liegenschaften, die Eigentum der institutionellen Begünstigten sind und die von deren Dienststellen benützt werden.

### Absatz 3

Das kantonale Recht kann von der Erhebung der Abgabe absehen, wenn der voraussichtliche Abgabbeertrag in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht (Art. 5 Abs. 1<sup>quinquies</sup> Unterabs. b RPG). Im Einleitungssatz zu Absatz 3 werden Planungsmehrwerte bis zu 100'000 Franken von der Abgabe befreit. Damit sollen geringfügige Arrondierungen von Bauzonen von der Abgabe befreit werden. Bereits die Einzoning einer kleinen Fläche

für die Ergänzung einer Strasse mit einem Trottoir kann schnell diesen Betrag erreichen oder übersteigen (z.B. 250 m<sup>2</sup> x 400 Franken). In der Praxis sind solche abgabebefreiten Einzonungen selten und fallen kaum ins Gewicht. Der Freibetrag von 100'000 Franken soll auch verhindern, dass eine ordentliche Um- oder Aufzonung im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung (Festlegung einer ÜZ statt der Ausnützungsziffer) bei Einfamilienhausparzellen zu einer Abgabepflicht führt. Damit soll eine Nachverdichtung nicht erschwert werden.

Gegenstand der Abgabe bilden die neue und dauerhafte Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung), die Umzonung von Land von einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart (Umzonung) oder die Anpassung von Nutzungsvorschriften (Aufzonung). Zusätzlich kann der Erlass oder die Änderung eines Bebauungsplans, soweit damit ein Mehrwert von über 100'000 Franken geschaffen wird, Gegenstand der Abgabe sein. Der Tatbestand der Einzonung entspricht der bundesrechtlichen Minimalvorgabe. Die Tatbestände der Um- und Aufzonung und des Erlasses oder der Änderung des Bebauungsplans gehen über die bundesrechtliche Minimalvorgabe hinaus. Mit der Umzonung einer Arbeitszone in eine Wohnzone oder eine Wohn- und Arbeitszone kann ein erheblicher Mehrwert geschaffen werden. Die Aufzonung ist mit einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten verbunden, in der Regel durch Erhöhung der Nutzungsziffer oder der zulässigen Höhe. Um- und Aufzonungen sind der Abgabe zu unterstellen, weil es keinen Unterschied macht, ob ein Mehrwert durch eine Einzonung oder eine Um- und Aufzonung entsteht. Zudem soll mit dem neuen RPG und dem teilrevidierten kantonalen Richtplan die Siedlungsentwicklung in erster Linie nach innen erfolgen. Mit der Abgabe erhalten die Gemeinden einen Anreiz, die Potenziale der inneren Verdichtung auszunutzen und die so zur Verfügung stehenden zusätzlichen finanziellen Mittel dafür einzusetzen. Die gleichen Überlegungen gelten für Bebauungspläne. Denn wie oben bereits ausgeführt, kann auch mit dem Erlass oder der Änderung eines Bebauungsplans erheblich von der Grundnutzung abgewichen werden, weshalb sich auch in diesen Fällen die Unterstellung unter die Abgabepflicht aufdrängt. Überdies wird das zulässige Nutzungsmass häufig erst im Bebauungsplan festgelegt, weshalb auf Stufe Bau- und Zonenordnung eine Abgabe noch gar nicht erhoben werden kann. Keine Abgabe erhoben werden soll für Materialabbaustellen, die lediglich temporär genutzt und anschliessend wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

### *§ 105a Höhe und Bemessung der Mehrwertabgabe*

#### *Absatz 1*

Absatz 1 legt die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen auf 20 Prozent des Mehrwerts fest. Es wird somit nicht über die bundesrechtliche Mindestvorgabe hinausgegangen. Zum einen soll die Siedlungsentwicklung in erster Linie durch innere Verdichtung und nicht durch Neueinzonungen erfolgen, weshalb die Unterstellung der Um- und Aufzonung und der Bebauungspläne unter die Abgabe im Vordergrund steht. Zudem ergaben Untersuchungen, dass bereits mit einer Abgabe von nur 20 Prozent eine erhebliche Gesamtsteuerbelastung von teilweise gegen 50 Prozent erfolgt (vgl. Tabelle im Anhang). Es soll aber im Rahmen der Vernehmlassung die Frage gestellt werden, ob ein höherer Satz erwünscht sei (Fragenkatalog Ziff. 3b).

Bei Um- und Aufzonungen und bei Bebauungsplänen soll der kantonal festgelegte Satz 15 Prozent des Mehrwerts betragen. Die Mehrwerte für Um- und Aufzonungen und Bebauungspläne sind in der Regel geringer als bei Einzonungen, weshalb ein reduzierter Satz von 15 Prozent angemessen ist. Der Abgabesatz ist gegenüber der Einzonung auch deshalb zu reduzieren, weil die Innenentwicklung gegenüber dem Bauen auf der grünen Wiese privilegiert werden soll. Für einen fixen kantonalen Satz sprechen Gründe der Einfachheit, Einheitlichkeit, Rechtsgleichheit, Transparenz und Harmonisierung sowie der Umstand, dass die Gemeinden auf kommunaler Ebene nicht ausdrücklich eine Regelung vorsehen müssen.

Damit wird der Steuerwettbewerb nicht zusätzlich angeheizt. Da die Gemeinden verschiedene Ausgangslagen haben, besteht aber doch der Bedarf für flexiblere Lösungen. Daher erhalten die Gemeinden die Kompetenz, in einem kommunalen Reglement einen um 5 Prozentpunkte erhöhten oder verminderten Satz festzulegen. Die Gemeinden können somit den Satz auf 10 Prozent senken oder diesen auf 20 Prozent erhöhen. Dies kann je nach Ausgangslage der Gemeinde Sinn machen. Im Rahmen der Vernehmlassung wird noch eine weitere Variante zu Absatz 1 als Option angeführt. Danach haben die Gemeinden über die geschilderte Rechtslage hinaus bei Um- und Aufzonungen sowie Bebauungsplänen zusätzlich die Möglichkeit, ganz auf eine Abgabe zu verzichten. Dies kann allenfalls in strukturschwachen Gebieten ohne grosse Nachfrage Sinn machen, um das Anliegen der Siedlungsentwicklung nach innen nicht unnötig zu erschweren (Fragenkatalog Ziff. 5b).

### Absatz 2

Absatz 2 stellt klar, was ein planungsbedingter Mehrwert ist und wie er berechnet wird. Auszugehen ist dabei von der Formel "Verkehrswert des Landes mit (bzw. nach) Planänderung minus Verkehrswert des Landes ohne (bzw. vor) Planänderung". Der planungsbedingte Mehrwert ist nach anerkannten Methoden zu ermitteln, wie sie schon heute für die Bestimmung von Verkehrswerten bestehen und namentlich aus dem Enteignungsrecht bekannt sind. Gegebenenfalls kann somit neuen Schätzungsverfahren und -methoden aus dem Bereich der ökonomischen, hedonischen Schätzung Rechnung getragen werden, sobald sie im Schätzungsalltag anerkannt sind. Im Einzelfall werden die Gemeinden entscheiden müssen, ob eine einfache Schätzung mittels Erfahrungswerten durch eine sachverständige Person genügt oder ob eine eigentliche Expertise notwendig ist. Der ermittelte Planungsmehrwert bildet die Bemessungsgrundlage für die Mehrwertabgabe. Stichtag für die Festlegung des Planungsmehrwerts ist der Tag der Rechtskraft der Planung. Da eine bevorstehende Einzonung den Landwert bereits nach oben treibt, ist für den Verkehrswert des Landes ohne Planänderung der Landwert vor Bekanntwerden der planerischen Massnahme massgebend.

Die Schätzung des Verkehrswerts (auf dem Markt erzielbarer Preis) entspricht nicht dem amtlich von der Dienststelle Steuern ermittelten Landwert (Katasterwert), der auf einer viel längerfristigen Perspektive beruht und deshalb gerade bei Umzonungen oft nicht mehr dem aktuellen Verkehrswert entsprechen dürfte. Für die Berechnung des Mehrwerts (Verkehrswert mit und ohne planerische Massnahme) sind beide Male die Verkehrswerte zu vergleichen. Es kann nicht der Katasterwert mit dem durch die planerische Massnahme erhöhten Verkehrswert verglichen werden. Das wäre in der Regel zum Nachteil der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers, weil der Katasterwert unter dem Verkehrswert liegt.

Für die Berechnung des Mehrwerts bei Um- und Aufzonungen und bei Bebauungsplänen ist das abstrakte Potenzial massgebend (unabhängig von der bestehenden Überbauung). Wer das grössere Nutzungspotenzial nicht ausschöpfen will, muss aber (ausser bei einem Verkauf des Grundstücks) keine Mehrwertabgabe bezahlen, solange er keine wesentliche bauliche Erweiterung macht (vgl. Erläuterungen zu § 105b Abs. 2a). Massgebend für den Mehrwert ist die Differenz zwischen dem heutigen Potential und dem nach der Um- oder Aufzonung realisierbaren Potential. Auszugehen ist also vom Verkehrswert ohne Gebäude.

Wenn zuerst eingezont wird (mit Festlegung einer bestimmten Nutzungsdichte) und in einem zweiten Schritt über einen Bebauungsplan eine Mehrnutzung realisiert wird, muss zweimal veranlagt werden. Wenn die Ein-, Um- oder Aufzonung mit einer Bebauungsplanpflicht verbunden wird, das Mass der Nutzung also erst mit dem Bebauungsplan festgelegt wird, soll nur einmal nach Erlass des Bebauungsplans eine Veranlagung erfolgen müssen.

### Absatz 3

Nach Artikel 5 Absatz 1<sup>quater</sup> RPG ist für die Bemessung der Abgabe der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil um den Betrag zu kürzen, welcher innert angemessener Frist zur

Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird. Aus der Entstehungsgeschichte der Ausnahmebestimmung für landwirtschaftliche Ersatzbauten geht hervor, dass nur dort, wo auf dem eingezonten Areal betrieblich notwendige Gebäude abgebrochen werden und an einem andern Ort neu erstellt werden müssen (Verlegung Betriebsstandort), der Planungsvorteil entsprechend zu kürzen ist. Es handelt sich dabei um einen bundesrechtlich geregelten Begriff, den der kantonale Gesetzgeber nicht ändern kann. Das kantonale Recht hat die angemessene Frist festzulegen, vorliegend wird diese auf zwei Jahre festgesetzt. Die Frist beginnt mit der rechtskräftigen Einzonung zu laufen. Es stellt sich hier die Frage, was vorgekehrt werden muss, um die zweijährige Frist einzuhalten. Der Begriff "verwendet" deutet darauf hin, dass das Bauvorhaben erstellt sein muss (Vollendung der Bauten und Anlagen vor dem Bezug gemäss § 203 Abs. 1d PBG). Davon ist vorliegend auszugehen. Diesfalls ist die zweijährige Frist zu kurz, wenn die Dauer eines Baubewilligungs- und allfälligen Rechtmittelverfahrens eingerechnet wird. Die Dauer solcher Verfahren ist bei der Berechnung abzuziehen. Der Stillstand dauert von der Einreichung des Baugesuchs bis zum Zeitpunkt, an dem die Baubewilligung rechtskräftig wird. Diese Regeln gelten auch für den Fall eines allfälligen Zivilverfahrens.

### *§ 105b Fälligkeit*

Bei der Fälligkeit geht es um die Frage, wann die durch eine Planänderung entstandene Abgabeschuld vom Grundeigentümer zu bezahlen ist. Dabei ist der Grundsatz wegleitend, dass die Abgabe erst bei einem aus der Planänderung entstandenen Geldzufluss zu bezahlen ist.

#### *Absatz 1*

Nach der bundesrechtlichen Vorgabe von Artikel 5 Absatz 1<sup>bis</sup> wird der Ausgleich bei der "Überbauung" des Grundstücks oder dessen "Veräusserung" fällig. Absatz 1 präzisiert diesbezüglich, dass die Mehrwertabgabe bei Überbauung des Grundstücks mit der Vollendung der Bauten und Anlagen vor dem Bezug gemäss § 203 Absatz 1d PBG fällig wird. Dieses Baustadium ist der Gemeinde im Rahmen der Baukontrolle schriftlich anzuzeigen.

Bei Veräusserung des Grundstücks wird die Abgabe fällig mit dem Eintritt der neuen Rechtslage. Der Begriff "Veräusserung" ist ein bundesrechtlicher Begriff, der nicht näher zu definieren ist. Er ist durch die Gerichtspraxis zu klären. Er dürfte vor allem für den Verkauf von Grundstücken zutreffen. Eine Veräusserung sollte nur dann angenommen werden, wenn dadurch auch finanzielle Mittel zufließen, um die Abgabe zu bezahlen. In diesem Sinn ist der Begriff restriktiv auszulegen. Spätestens bei einer Überbauung wird die Abgabe ohnehin fällig. Der Eintritt der neuen Rechtslage bestimmt sich je nach Veräusserungstatbestand in der Regel nach Zivilrecht. Beim Hauptfall des Grundstücksverkaufs erfolgt der Eigentumsübergang rückwirkend auf den Eintrag im Tagebuch (Art. 972 des Zivilgesetzbuches [ZGB], SR 210).

#### *Absatz 2*

Absatz 2 legt die Fälligkeit bei Um- und Aufzonungen und Bebauungsplänen fest. Fällig wird die Mehrwertabgabe auch hier mit der Vollendung der Bauten und Anlagen vor dem Bezug gemäss § 203 Absatz 1d PBG. Da es sich bei um- und aufgezonten Gebieten sowie bei Bebauungsplangebieten auch um bereits (teilweise) überbaute Gebiete handeln kann, betrifft die Fälligkeit einerseits Neubauten und andererseits die erheblichen Änderung an bestehenden Bauten. Der Begriff Neubauten umfasst auch Ersatzneubauten und zusätzliche Neubauten auf einem nur teilweise überbauten Grundstück.

Bei Um- und Aufzonungen sowie Bebauungsplänen kann mit der erheblichen Änderung einer bestehenden Baute (An- und Umbauten) erst durch die Realisierung der Mehrnutzung

ein Mehrwert realisiert werden. Bei An- und Umbauten soll deshalb nicht jedes Bauvorhaben (z.B. energetische Sanierung) die Abgabepflicht auslösen. Die Abgabe soll nur erhoben werden, wenn die Mehrnutzung in einem wesentlichen Ausmass realisiert wird und zumindest potenziell einen Geldzufluss bewirkt. Es stellt sich daher die Frage, was als "erhebliche Änderung" gelten soll. Würde diese von der Erstellung einer Wohneinheit abhängig gemacht, könnte ein falscher Anreiz geschaffen werden, indem auf die innere Verdichtung verzichtet wird und dennoch zusätzliche Flächen realisiert werden. Es ist daher besser, auf eine Fläche abzustellen, die genügend gross gewählt wird, um mit kleineren Ausbauten (Wohnraumerweiterungen, zusätzliche Zimmer, Einliegerwohnungen) noch keine Abgabepflicht auszulösen. Deshalb wird vorgeschlagen, auf Verordnungsstufe 100 m<sup>2</sup> Hauptnutzflächen gemäss Schweizer Norm SN 504 421 (Ausgabe 2004) als massgebliche Grenze für eine erhebliche Änderung zu definieren (§ 31a Abs. 1 gemäss Entwurf der geänderten Planungs- und Bauverordnung [PBV], SRL Nr. 736). Um Missbräuche zu verhindern, wird in der Verordnung klargestellt, dass der Stichtag für die Erweiterung um 100 m<sup>2</sup> die Rechtskraft der massgeblichen Um- oder Aufzonung oder des Bebauungsplans ist. Ab diesem Zeitpunkt werden die Erweiterungen zusammengerechnet und sobald 100 m<sup>2</sup> überschritten sind, wird die Abgabepflicht ausgelöst (vgl. § 31a Abs. 2 Entwurf PBV). Es können also nicht mehrere Teilerweiterungen unter 100 m<sup>2</sup> ausgeführt werden, um die Abgabepflicht zu umgehen. Dies hat zur Folge, dass die Gemeinden in geeigneter Weise Kontrolle über die Erweiterungen führen.

Die soeben erläuterte Regelung verhindert, dass bei Um- und Aufzonungen sowie Bebauungsplänen mit bestehenden Gebäuden eine Abgabe zu bezahlen ist, ohne dass das zusätzliche Nutzungspotenzial realisiert wird. In diesen Fällen gibt es für die Abgabepflicht insgesamt drei Hürden: (1) Es muss tatsächlich eine Verdichtung vorgesehen sein, (2) der Mehrwert muss den Freibetrag von 100'000 Franken übersteigen, (3) die baulichen Massnahmen müssen durch die Erstellung von 100 m<sup>2</sup> Hauptnutzflächen eine Abgabepflicht auslösen, was sowohl beim Verzicht auf die Realisierung der neu zulässigen Mehrnutzung wie auch bei energetischen Sanierungen, Modernisierungen und geringfügigen Erweiterungen nicht der Fall ist.

Bei Veräusserung tritt die Fälligkeit mit dem Eintritt der neuen Rechtslage ein (im Übrigen kann für den Begriff der "Veräusserung" auf die Ausführungen zu Absatz 1 verwiesen werden).

### *Absatz 3*

Nach Absatz 3 wird bei einer teilweisen Überbauung eines eingezonten Grundstücks und bei Um- und Aufzonungen sowie Bebauungsplänen die gesamte Mehrwertabgabe fällig, selbst wenn nur ein Teil der neu insgesamt zulässigen Nutzung realisiert wird. Absatz 3 regelt nicht die Frage, welche bauliche Änderung die Fälligkeit auslösen soll (das regelt Absatz 2), sondern die Frage, von welchem Mehrwert für die – einmal fällige – Abgabe auszugehen ist. Basis für die Berechnung soll dabei der ganze durch die Ein-, Um- oder Aufzonung oder Bebauungspläne bewirkte Mehrwert sein, unabhängig davon, ob er vollumfänglich realisiert wird. In Absatz 3 werden zwei Fälle geregelt: a) Überbauung eines Teils eines grösseren, eingezonten Grundstücks, b) Neubauten oder erhebliche bauliche Änderungen bei um- oder aufgezonten Grundstücken oder in Bebauungsplangebieten, ohne die eingeräumten Nutzungsmöglichkeiten vollständig umzusetzen. In all diesen Fällen ist somit der ganze potenzielle Mehrwert Basis für die Abgabe (keine etappierte Erhebung des Mehrwerts). Bei Fall b) gilt dies auch, wenn nicht über das bisher zulässige Mass hinausgegangen wird. Das liegt im Interesse der Förderung der inneren Verdichtung.

Generell ist zu beachten, dass sich die Mehrwertabgabe auf einzelne Grundstücke (nicht auf ein-, um- oder aufgezonte Flächen) bezieht. Wird bei einer eingezonten Fläche ein Teil abparzelliert, wird bei Überbauung dieser Fläche demzufolge die Abgabe nur für diesen Teil (neues Grundstück) fällig. Das macht insbesondere bei Etappierungen oder parzellierten

Einfamilienhausgebieten Sinn und folgt dem Grundsatz der Abgabenerhebung bei Geldzufluss.

Mit dem Begriff der teilweisen Überbauung sind nicht Kleinbauten (§ 112a Abs. 2c PBG oder bauliche Anlagen [wie Parkplätze]) gemeint, sondern Bauten mit Wohn- und Arbeitsnutzungen.

#### § 105c Verteilung und Verwendung der Erträge

Dieser Paragraph befasst sich mit der Verteilung und Verwendung der Erträge aus der Mehrwertabgabe. Absatz 1 regelt den mit den Einnahmen der Mehrwertabgabe aus Einzonungen gespeisten Fonds und die Verwendung dieser Mittel. Absatz 2 befasst sich mit der Verwendung von Mitteln aus dem Fonds für kompensatorische Auszonungen. Absatz 3 legt fest, dass die durch Um- und Aufzonungen sowie Bebauungspläne generierten Mittel vollumfänglich der Standortgemeinde zukommen. Absatz 4 schliesslich befasst sich mit der periodischen Überprüfung des Mittelbedarfs, der Anpassung der Mittelaufteilung sowie der Rückerstattung nicht benötigter Mittel an die Gemeinden.

##### Absatz 1

Die Erträge aus der Mehrwertabgabe für Einzonungen werden einem vom Kanton im Fremdkapital verwalteten Fonds zugewiesen. Es handelt sich dabei aber nicht um Gelder des Kantons, sondern um zweckgebundene Gelder, die gemäss Artikel 5 Absatz 1<sup>ter</sup> RPG für Massnahmen zur Entschädigung für Rückzonungen oder für weitere Massnahmen der Raumplanung zu verwenden sind. Die Fondsmittel sind *in erster Linie* zur Finanzierung von Entschädigungen zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen inklusive Verfahrenskosten und Zinskosten bei einer Vorfinanzierung durch die Gemeinde zu verwenden, wofür im Fonds die erforderlichen Mittel zu äufnen sind. Die Finanzierung von Rückzonungen wird als Solidaritätswerk angesehen, an das auch diejenigen Gemeinden einen Beitrag leisten sollen, die zukünftig noch einzonen dürfen. Die überschüssigen Mittel sind hälftig für weitere kantonale Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 RPG und die Rückverteilung an die Gemeinden nach einem vom Regierungsrat festzusetzenden Schlüssel zu verwenden. Der Regierungsrat entscheidet alle zwei Jahre unter Berücksichtigung des Fondsbestands und der zu erwartenden Erträge und Rückerstattungen an die Gemeinden über die Höhe der überschüssigen Mittel (§ 31c Abs. 1 Entwurf PBV). Die Rückverteilung erfolgt somit nicht an die Standortgemeinden, sondern an alle Gemeinden, denn mit der Abgabe sollen keine Anreize für Neueinzonungen geschaffen werden. In der Vernehmlassung wird die Frage gestellt (Fragenkatalog Ziff. 7c und d), nach welchem Schlüssel die Rückerstattung erfolgen soll. Vorgeschlagen wird die Berücksichtigung der Einwohnerzahl und der Fläche je zur Hälfte (§ 31c Abs. 2 Entwurf PBV).



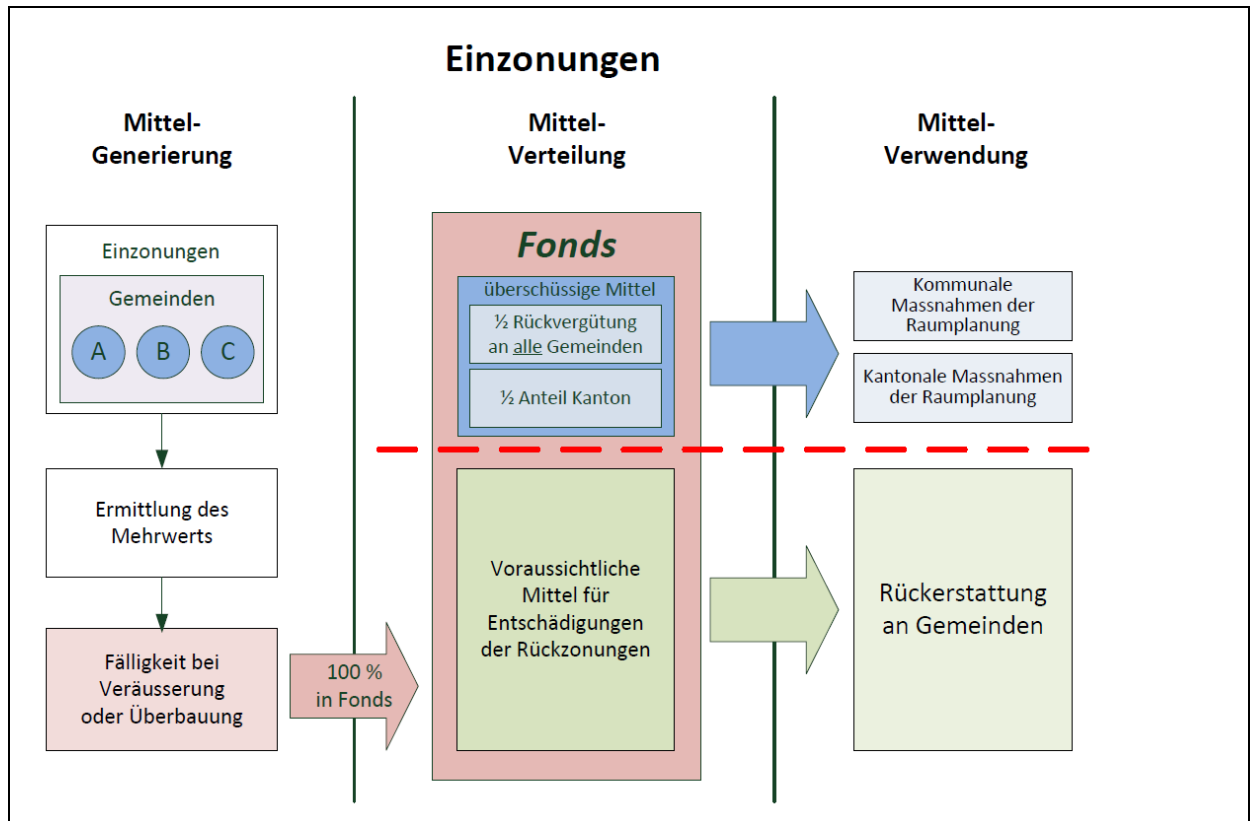


Abbildung 1: Einzonungen

Aus dem Fonds zu bezahlen sind somit in erster Linie Kosten, die den Gemeinden für Entschädigungen aus materieller Enteignung in Zusammenhang mit der nach Artikel 15 Absatz 2 RPG geforderten Reduktion überdimensionierte Bauzonen entstehen. Wenn die Gemeinde eine Rückzonung nach Artikel 15 Absatz 2 RPG beschliesst, ist im Schätzungsverfahren zu prüfen, ob ein Anspruch aus materieller Enteignung besteht. Wird dies von der Schätzungskommission bejaht, muss die Gemeinde neben den Kosten der Enteignung auch für die Verfahrenskosten des von der Rückzonung betroffenen Grundeigentümers aufzukommen (§ 87 Abs. 3a kEntG). Verneint die Schätzungskommission einen Entschädigungsanspruch, muss die Gemeinde in der Regel dennoch die Verfahrenskosten tragen, es sei denn, der Ansprecher prozessiere mutwillig (§ 87 Abs. 3a kEntG). Diese Kosten für Entschädigungen wie auch für Verfahrenskosten (selbst wenn keine materielle Enteignung vorliegt) werden der Gemeinde aus dem Fonds zurückerstattet. Dasselbe gilt für die Zinskosten einer allfälligen Vorfinanzierung. Damit sind nicht die Zinsen einer Entschädigung gemeint, sondern die Zinsen, welche die Gemeinde bei einer Vorfinanzierung der Entschädigung aufwenden müsste. Das könnte der Fall sein, wenn zu einem bestimmten Zeitpunkt im Fonds nicht genügend Mittel zur sofortigen Rückerstattung der rechtskräftig festgelegten Entschädigung vorhanden sind und die Gemeinde diesen Betrag daher (teilweise) vorfinanzieren müsste.

In der Verordnung wird die Rückerstattung von Entschädigungen infolge von Auszonungen näher geregelt (§ 31b Entwurf PBV). Zunächst wird festgehalten, dass die Gemeinde dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement die Einleitung eines Schätzungsverfahrens anzeigt (Abs. 1). Die freiwillige Bezahlung einer Entschädigung mittels Vereinbarung zu Lasten des Fonds ist grundsätzlich ausgeschlossen. Die Rückerstattung kann nur aufgrund eines rechtskräftigen Entscheids der Schätzungskommission oder eines Gerichtsurteils erfolgen, das die Pflicht zur Zahlung im konkreten Fall bestätigt. Ansonsten bestände die Gefahr, dass Zahlungen zu Lasten des Fonds erfolgen, für die von Gesetzes wegen keine Veranlassung besteht. Die Gemeinde reicht dem Kanton nach rechtskräftiger Erledigung des Schätzungsverfahrens den Entscheid der Schätzungskommission bzw. das Gerichtsurteil ein mit dem Gesuch um Rückerstattung der Entschädigung (Abs. 2). Die Rückerstattung an die Gemein-

de erfolgt nach Massgabe der verfügbaren Fondsmittel. Der Regierungsrat erlässt dazu einen entsprechenden Entscheid (Abs. 3). Sofern im Fonds zum Zeitpunkt des Gesuchs der Gemeinde um Rückerstattung nicht genügend Mittel vorhanden sind, kann der Gemeinde später eine Nachzahlung des noch offenen Betrags gewährt werden (Abs. 4). Bei einer langfristigen Betrachtungsweise ist davon auszugehen, dass mit den zu erwartenden Einnahmen die Kosten für die Entschädigungszahlungen beglichen werden können (vgl. Kapitel IV./5.).

Vorab ist der vom Kanton im Fremdkapital gebildete Fonds mit genügend Mitteln zu äufnen (wohl über eine Zeitspanne von 15 bis 20 Jahren), um Rückzonungen entschädigen zu können. Zum allergrössten Teil werden Entschädigungszahlungen aus heutiger Sicht voraussichtlich bis rund 30 Jahre nach Inkrafttreten der Vorlage zu leisten sein. Der Mittelbedarf ist dabei laufend zu überprüfen. Ein Teil der Einnahmen kann – unter Berücksichtigung der Rückstellungspflicht – bereits während der Äufnung je hälftig an die Gemeinden rückverteilt und für kantonale Massnahmen der Raumplanung verwendet werden.

Das Bundesrecht weist dem Kanton zwingend die Aufgabe zu, kantonale Richtpläne zu erstellen und die kommunalen Ortsplanungen zu genehmigen. Deshalb ist Raumplanung eine gemeinsame Aufgabe von Kanton und Gemeinden. Die Gemeinden haben im Rahmen des Planungsberichts nach Artikel 47 RPV die Auswirkungen ihrer Planung auf Raum und Umwelt darzulegen. Dafür müssen Grundlagen erhoben werden (Beanspruchung Fruchtfolgeflächen, Gewässernetz usw.). Einzelne dieser Grundlagen sind zweckmässigerweise vom Kanton zu erheben und den Gemeinden zur Verfügung zu stellen. Dafür sind finanzielle Ressourcen erforderlich. Es werden daher nur solche kantonale Aufgaben aus Mitteln des Fonds finanziert, deren Erfüllung auch den Gemeinden als Grundlage für ihre Planungen dient und diese somit entlastet.

Die kantonalen Aufgaben und Massnahmen der Raumplanung im Sinn von § 105c Absatz 1, die aus dem Fonds finanziert werden sollen, werden in der Verordnung näher geregelt (§ 31d Entwurf PBV). Im Vordergrund stehen das Erstellen von Grundlagen für die Raumplanung für Kanton und Gemeinden, namentlich im Bereich Bodenkartierung und Aktualisierung des Gewässernetzes, übergeordnete Planungen im Interesse der Gemeinden (z.B. ESP-Planungen und Agglomerationsprogramme) und Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und zur Verdichtung der Siedlungsfläche (vgl. den Hinweis in Art. 5 Abs. 1<sup>ter</sup> RPG auf Art. 3 Abs. 3a<sup>bis</sup> RPG). Das Netzwerk Innenentwicklung gemäss Koordinationsaufgabe S2-4 des KRP 2009 (teilrevidiert 2015) zielt genau in diese Richtung. Die kantonalen Aufwendungen in diesem Netzwerk kommen letztlich auch den Gemeinden zugute. Auch allfällige weitere Grundlagen zur Innenentwicklung (etwa Beispielsammlung zur best practise) könnten darunter fallen.

#### *Absatz 2*

Mit der Mehrwertabgabe ist grundsätzlich nur die Reduktion überdimensionierter Bauzonen nach Artikel 15 Absatz 2 RPG (Rückzonungen) zu entschädigen. Wenn eine Gemeinde an zentraler Lage eine Neueinzonung beschliesst und gemäss der Koordinationsaufgabe S1-7 des KRP 2009 (teilrevidiert 2015) im Gegenzug eine kompensatorische Auszonung an weniger guter Lage vornehmen muss, weil die Nutzungsreserven noch nicht ausgeschöpft sind oder kein Bedarf besteht, soll der Regierungsrat einen Beitrag aus dem Fonds sprechen können. Erforderlich ist eine gütliche Einigung auf der Grundlage eines Vertrages zwischen Kanton, Gemeinde und Grundeigentümerin oder -eigentümer. Die Höhe des Beitrags wird begrenzt durch die Mittel, die dem Fonds infolge der von der Gemeinde beschlossenen Neueinzonung zufließen. Eine reduzierte Entschädigung kann sich allenfalls auch für die Grundeigentümerin oder den Grundeigentümer lohnen, weil sie oder er damit rechnen muss, in einem Schätzungsverfahren gar keine Entschädigung zu erhalten, weil die Schätzungskommission oder ein Gericht eine Entschädigungspflicht verneinen. Aus übergeordneter Sicht besteht ein Interesse, zweckmässige Umlagerungen von Bauzonen innerhalb der Gemeinde zu fördern. Es ist daher zu begrüssen, wenn in solchen Fällen mit einem finanziellen

Beitrag eine Einigung gefunden werden kann und sich aufwändige Entschädigungsverfahren vermeiden lassen.

### Absatz 3

Der Ertrag aus der Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen und Bebauungspläne fällt vollumfänglich der Standortgemeinde zu. Damit soll ein Anreiz für die Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen werden. Die eingenommenen Mittel sind für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 RPG, insbesondere für Massnahmen zur inneren Verdichtung, für Aufwertungen des öffentlichen Raums und von Natur und Landschaft sowie für die Förderung der Siedlungsqualität und des preisgünstigen Wohnungsbaus zu verwenden. Die Umschreibung der möglichen Verwendungszwecke erfolgt bewusst möglichst offen; die im Gesetz statuierte Aufzählung ist nicht abschliessend. Bei der Verwendung der Mittel besteht ein erhebliches Ermessen der Gemeinden, solange sie für Aufgaben der Raumplanung eingesetzt werden. Auch die den Gemeinden aus dem Fonds rückverteilten Gelder sind zweckgebunden für solche Aufgaben zu verwenden.

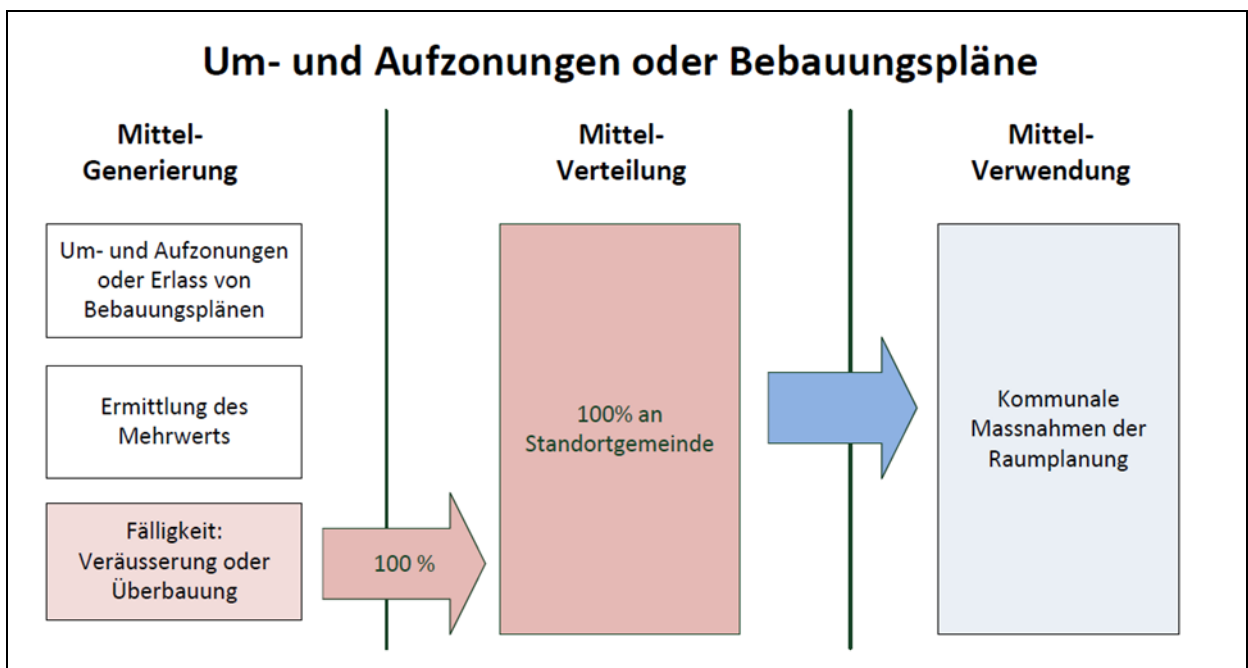


Abbildung 2: Um- und Einzonungen oder Bebauungspläne

### Absatz 4

Nach Ablauf einer bestimmten Zeit (15 bis 20 Jahre) wird sich der Mittelbedarf für Auszonungen reduzieren und schliesslich dahinfallen. Absatz 4 verlangt daher eine periodische Überprüfung des Mittelbedarfs. Die Mittelaufteilung ist anzupassen, wenn der Bedarf für die Äufnung von Mitteln zur Finanzierung der Entschädigungen nach Absatz 1 dahingefallen ist. Ergibt sich nach rund 30 Jahren oder – wenn verlässlichere Schätzungen möglich sind – früher, dass die Fondsmittel den Finanzbedarf für Entschädigungen übersteigen, werden die überschüssigen Mittel den Gemeinden zurückerstattet. Die Aufteilung der Einnahmen aus Einzonungen wird dannzumal im Gesetz neu zu regeln sein.

## § 105d Verfahren

### Absatz 1

Nach Absatz 1 wird die Mehrwertabgabe von der Gemeinde nach Rechtskraft der Planänderung, die zu einem Mehrwert führt, veranlagt. Es handelt sich dabei um den Zeitpunkt der Genehmigung der Planänderung oder – bei Beschwerden gegen die Planänderung – um den Zeitpunkt der Rechtskraft eines Gerichtsurteils.

In der Vernehmlassung wird die Frage gestellt (Fragenkatalog Ziff. 6), ob der verfügte Abgabebetrag indexiert werden soll (z.B. Koppelung an den Landesindex der Konsumentenpreise). Dafür spricht, dass zwischen Veranlagung und Fälligkeit mehrere Jahre vergehen können.

### Absatz 2

Bezüglich Einsprache und Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Einspracheentscheid wird im Sinn der Harmonisierung im Wesentlichen die Regelung des Gesetzes über die Grundstücksgewinnsteuer (§ 28 Abs. 1 und 47 Abs. 1 und 2) übernommen. Die Frist beträgt jeweils 30 Tage seit Zustellung.

### Absatz 3

Die Mehrwertabgabe wird nach Rechtskraft der Planänderung veranlagt (Absatz 1). Die Fälligkeit tritt nicht mit der Rechtskraft der Veranlagung, sondern erst mit der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks ein (§ 105b Abs. 1 und 2 PBG). Bei Fälligkeit der rechtskräftig verfüzten Mehrwertabgabe stellt die Gemeinde den Betrag in Rechnung. Ist der Eintritt der Fälligkeit strittig, so kann die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer innert 30 Tagen seit Zustellung der Rechnung einen beschwerdefähigen Entscheid zur Fälligkeit verlangen. Dabei kann etwa geltend gemacht werden, dass entgegen der Auffassung der Behörden keine erheblichen baulichen Änderungen vorgenommen worden seien (§ 105b Abs. 2a). Der Abgabebetrag ist nach Ablauf von 30 Tagen seit Rechnungsstellung nach einem vom Regierungsrat festzusetzenden Zinssatz zu verzinsen (vgl. § 31 GGStG). Der Regierungsrat erlässt dazu jährlich einen Beschluss über den Bezug der Staats- und Gemeindesteuern und die Zinssätze, der im Kantonsblatt publiziert wird.

### Absatz 4

Da die Mehrwertabgabe einen engen Bezug zur Grundstücksgewinnsteuer hat und diese teilweise ablöst (vgl. Anrechnung nach § 105f), sollen die auf das Verfahren anwendbaren Vorschriften möglichst auf das Gesetz über die Grundstücksgewinnsteuer abgestimmt werden. Sofern im PBG nichts anderes geregelt wird, gelten für die Veranlagung und den Bestand der Forderung sinngemäss folgende Bestimmungen des Gesetzes über die Grundstücksgewinnsteuer:

- § 25: Veranlagungsbehörde und Delegation.
- § 27 Absatz 2: Inhalt des Veranlagungsentscheids.
- § 27 Absatz 3: Geheimhaltungspflicht, Amtshilfe und Mitwirkungspflichten usw.
- § 28 Absatz 2 und 3: Einspracheberechtigung; sinngemäss bedeutet hier: der Grundeigentümer, der Erwerber oder die zuständige kantonale Behörde sowie ein mit dem Grundpfandrecht belasteter Grundeigentümer (ist in der Regel identisch mit dem Grundeigentümer im Zeitpunkt der Ein-, Um- oder Aufzoning oder einem Erwerber).
- § 32 Absatz 3: Informationsrecht zu Pfandrechten für Grundstücksgewinnsteuerforderungen.
- § 33 Absatz 1 und 2: Sinngemäss bedeutet hier für die Veranlagungsverjährung innert 5 Jahren seit Rechtskraft der Planänderung.

- § 34: Sinngemäss bedeutet hier für die Bezugsverjährung innert 5 Jahren seit Fälligkeit. Massgebend für die absolute Bezugsverjährung nach Absatz 3 ist nicht die Festsetzung der Abgabe, sondern die Fälligkeit.

Die Aufsicht (§ 30 GGStG), was die Anwendung der Vorschriften des PBG betrifft, liegt nach § 208 PBG beim Regierungsrat. Eine Vorschrift zur Zahlungserleichterung (§ 31a GGStG) erübrigt sich vorliegend, weil der Abgabebetrag erst zu zahlen ist, wenn flüssige Mittel vorhanden sind. Ein Verweis auf die Bestimmungen in den §§ 34a - 38a GGStG erübrigt sich, weil diese nicht einschlägig sind. Es gelten die allgemeinen Regeln des VRG (§§ 174 ff. [Revision] und 115 [Berichtigung]). Auch ein Verweis auf die Strafnormen erübrigt sich, weil eine Steuerhinterziehung nicht möglich erscheint. Die Veranlagung ist in der Hand der Behörden, die von Amtes wegen von der Planänderung Kenntnis haben.

#### *Absatz 5*

Das Geld aus Um- und Aufzonungen und Bebauungsplänen fliesst vollumfänglich der Gemeinde zu (§ 105c Abs. 3). Hier hat die Gemeinde den Verwaltungsaufwand für die Veranlagung der Mehrwertabgabe selber zu tragen. Die Mehrwertabgabe aus Einzonungen wird einem Fonds zugewiesen, aus dem in erster Linie Entschädigungen für Rückzonungen zu finanzieren sind. Der Rest wird auf Kanton und Gemeinden aufgeteilt und fliesst dabei an alle Gemeinden zurück. Die Mehrwertabgabe aus Einzonungen kommt somit – zumindest nicht direkt – den Standortgemeinden zugute. Der Aufwand der Gemeinde für das Veranlagungs- und Bezugsverfahren ist ihr daher angemessen mit 5 Prozent des Abgabebetrags pauschal zu entgelten. In der Vernehmlassung wird die Frage gestellt (Fragenkatalog Ziff. 11 b und c), ob auch die veranlagte Grundeigentümerin oder der veranlagte Grundeigentümer mit Verfahrenskosten belastet (analog Perimeterverfahren) oder ob – wie im Steuerrecht üblich – eine Befreiung von den Verfahrenskosten vorgesehen werden soll.

#### *§ 105e Gesetzliches Pfandrecht*

Zur Sicherung der Forderungen und Verzugszinsen aus der Erhebung der Mehrwertabgabe besteht nach dieser Bestimmung zu Gunsten des Kantons und der Gemeinden je ein den übrigen Pfandrechten im Rang vorgehendes gesetzliches Pfandrecht, und zwar für die Dauer von zwei Jahren seit Fälligkeit. Unter Vorbehalt von Artikel 836 Absatz 2 ZGB ist kein Eintrag im Grundbuch erforderlich (vgl. die Formulierung von § 93i EGZGB [Botschaft des Regierungsrates an den Kantonsrat B 109 vom 15. April 2014 zum Entwurf einer Änderung des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch betreffend das Grundbuchrecht]). Artikel 836 Absatz 2 ZGB lautet: Entstehen gesetzliche Pfandrechte im Betrag von über 1000 Franken aufgrund des kantonalen Rechts ohne Eintragung im Grundbuch und werden sie nicht innert vier Monaten nach der Fälligkeit der zugrunde liegenden Forderung, spätestens jedoch innert zwei Jahren seit der Entstehung der Forderung in das Grundbuch eingetragen, so können sie nach Ablauf der Eintragsfrist Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht mehr entgegengehalten werden. Die im Gesetz vorgesehene, relative Frist von 4 Monaten beginnt mit der Fälligkeit zu laufen, die absolute mit der (rechtskräftigen) Veranlagung der Mehrwertabgabe. Da die Frist in der Regel abgelaufen ist, wenn die Mehrwertabgabe fällig wird, kann das Pfandrecht gutgläubigen Dritten nicht entgegen gehalten werden. Es ist daher als zusätzliche Sicherung eine solidarische Haftbarkeit einzuführen (vgl. zuvor Erläuterungen zu § 105 Abs. 1 PBG).

#### *§ 105f Verhältnis zum Steuerrecht*

Nach Artikel 5 Absatz 1<sup>sexies</sup> RPG ist die bezahlte Abgabe bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug zu bringen. § 105f setzt Artikel 5 Absatz 1<sup>sexies</sup> RPG ins kantonale Recht um. Im Kanton Luzern unterlie-

gen Gewinne aus Veräusserung von Geschäftsvermögen nicht der Grundstücksgewinnsteuer, sondern der Einkommens- oder Gewinnsteuer. Aus diesem Grund wird hier klargestellt, dass die Mehrwertabgabe auch als geschäftsmässig begründeter Aufwand bei den ordentlichen Steuern gilt.

### *§ 105g Ergänzendes Recht*

Der Regierungsrat regelt das Nähere mit Verordnung. Es handelt sich dabei um folgende Themen (vgl. Entwurf der Änderung der Planungs- und Bauverordnung):

- Definition des Begriffs der erheblichen Änderung nach § 105b Absatz 2a PBG (vgl. auch Erläuterungen dazu und § 31a Entwurf PBV),
- Vorschriften zur Rückerstattung von Entschädigungen an die Gemeinden wegen Rückzonen (vgl. Erläuterungen zu § 105c Absatz 1 PBG und § 31b Entwurf PBV),
- Festlegung der Höhe der überschüssigen Mittel und Schlüssel zur Rückverteilung von Geldern an die Gemeinden (vgl. Erläuterungen zu § 105c Abs. 1 und 4 und § 31c Entwurf PBV),
- Definition der kantonalen Aufgaben der Raumplanung (vgl. Erläuterungen zu § 105c Abs. 1 PBG und § 31d Entwurf PBV).

### *§ 225 Ausgleich von Planungsvorteilen*

Dieser Paragraph regelt die Frage, welche Planänderung im Sinne des Übergangsrechts unter die Mehrwertabgabe fällt. Gemäss der Übergangsregelung wird die Mehrwertabgabe auf Planänderung erhoben, wenn die zu einem Mehrwert führende Beschlussfassung der Stimmberechtigten oder des Gemeindeparlaments nach dem Inkrafttreten der vorliegenden Gesetzesänderung erfolgt. Massgebend ist somit die Gemeindeversammlung oder eine Urnenabstimmung. Wo Gemeindeparlamente bestehen, ist der Beschluss des Parlaments massgebend. Wo in diesen Fällen das Referendum ergriffen, ist wiederum die Urnenabstimmung massgebend. Der Zeitpunkt der Beschlussfassung hat gegenüber dem Zeitpunkt der Genehmigung oder Rechtskraft der Planung den Vorteil, dass er planbar ist und für alle Beteiligten Klarheit und Rechtssicherheit besteht.

## **2. Übrige Anpassungen des Planungs- und Baugesetzes**

### *§ 18 Anordnungen des Regierungsrates*

#### *Absatz 2*

Nach heutigem Recht kann der Regierungsrat Massnahmen treffen, wenn die Gemeinde ihre Nutzungsplanung nicht innert Frist an übergeordnete Vorgaben anpasst. Wenn der Regierungsrat eine Planung anstelle der Gemeinde öffentlich auflegt, ist zur Wahrung der Interessen von Betroffenen ein Verfahren mit Einsprachemöglichkeit durchzuführen. Dies soll mit dem Hinweis auf das Verfahren nach § 33b PBG klargestellt werden.

#### *Absatz 3*

Der Ausschluss des Zugangs zu einem Gericht widerspricht der Rechtsweggarantie gemäss Bundesverfassung. Dieser Absatz ist daher aufzuheben.

## § 35 Zonenplan

### Absätze 3 und 4

Die Weilerzonen (§ 47), die Deponiezonen und die Abbauzonen (§ 51) werden neu den Nichtbauzonen zugeteilt (vgl. Erläuterungen zu §§ 47 und 51). Demzufolge sind die genannten Zonen in der Aufzählung der Bauzonen in Absatz 3 zu streichen. In Absatz 4 ist die Aufzählung der Nichtbauzonen neu mit der Weilerzone sowie der Deponiezone und der Abbauzone zu ergänzen.

## § 36 Bau- und Zonenreglement

### Absatz 3

§ 36 PBG sieht in Absatz 1 vor, dass die Gemeinden in den Bau- und Zonenreglementen allgemeine Bau- und Nutzungsvorschriften für das ganze Gemeindegebiet und spezielle Bau- und Nutzungsvorschriften für die einzelnen Zonen erlassen. In Absatz 2 sind in einer nicht abschliessenden Aufzählung mögliche Regelungsgegenstände umschrieben. § 36 PBG soll mit einem dritten Absatz ergänzt werden, wonach die Gemeinden in ihren Bau- und Zonenreglementen vorsehen können, dass Ein- oder Umzonungen bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses an Bedingungen oder Auflagen geknüpft werden oder eine Frist zur Überbauung festgelegt und bei unbenütztem Ablauf dieser Frist die Zonenzuweisung entschädigungslos wieder geändert wird. Die Verfügbarkeit von Bauland wird vorzugsweise im gegenseitigen Einvernehmen mit vertraglichen Mitteln sichergestellt (§ 38 Abs. 2 PBG). Als mögliche weitere Massnahme soll einer Gemeinde neu ausdrücklich die Androhung der Rückzonung offen stehen, wenn die Überbauung nicht innert einer gesetzten Frist begonnen wird. Sodann kann eine Gemeinde eine Ein- oder Umzonung mit Bedingungen und Auflagen verknüpfen. Das ist rechtlich zwar schon heute zulässig, soll aber im Gesetz ausdrücklich erwähnt werden, was der Rechtssicherheit dient. Konkret kann eine Gemeinde beispielsweise die Schaffung einer Sonderbauzone mit der Bedingung verknüpfen, dass innert Frist mit der Überbauung begonnen werden muss und andernfalls die Einzonung dahinfällt. Ebenso soll vorgesehen werden können, dass Bauten und Anlagen rückgebaut werden müssen, wenn die standortgebundene Nutzung wegfällt. Die Gemeinde kann auch eine Sicherstellung der Kosten für den Rückbau und die Rekultivierung der beanspruchten Flächen verlangen, wie dies heute beispielsweise bei Kiesabbauprojekten schon üblich ist. Solche Massnahmen setzen ein entsprechendes öffentliches Interesse voraus. Die konkrete Umsetzung einer angedrohten Rückzonung muss rechtmässig sein und erfordert deshalb eine erneute Zonenplanrevision.

## § 47 Weilerzone

Die bisherigen Regelungen in § 47 zur Weilerzone werden neu angepasst an das übergeordnete Recht unter § 59 bei den Nichtbauzonen eingefügt. Nach Artikel 33 RPV können zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen besondere Zonen nach Artikel 18 RPG, beispielsweise Weiler- oder Erhaltungszonen, bezeichnet werden, wenn der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) dies in der Karte oder im Text vorsieht. Weilerzonen sind nach Bundesrecht Nichtbauzonen, weshalb eine kantonale Behörde bei Baugesuchen die Zustimmung erteilen muss. Das Planungs- und Baugesetz ist deshalb an das übergeordnete Bundesrecht anzupassen (vgl. dazu auch den Vorprüfungsbericht des Bundesamtes für Raumentwicklung zur Teilrevision des kantonalen Richtplans vom 18. Dezember 2014, Ziff. 2.32).

Bei der Ausscheidung von Weilerzonen sind die übergeordneten Vorgaben zu beachten. Weilerzonen sind wie erwähnt nach Bundesrecht (Art. 33 RPV) Zonen, die zur Erhaltung

bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen bezeichnet werden können, weshalb sie unter den Nichtbauzonen zu führen sind. Baubewilligungen in den Weilerzonen erfordern daher eine Zustimmung des Kantons. Weilerzonen dienen vorab der baulichen Bestandswahrung. Eine Neubaustrategie widerspricht generell den Vorgaben für das Bauen ausserhalb der Bauzonen und den Zielen des Erhalts der ländlichen Strukturen. Mit diesen Zielen vereinbar sind bauliche Massnahmen, die zum Erhalt und der Pflege der bestehenden Bausubstanz und zum Erhalt der traditionellen Kulturlandschaft beitragen. Dabei sind bauliche Ergänzungen in untergeordnetem Ausmass (An- und Umbauten, Neben- und Kleinbauten, Nutzungsänderungen sowie allenfalls einzelne Ersatzneubauten) zulässig, sofern die bestehende Infrastruktur für die Erschliessung ausreichend ist. Die Abgrenzung der Weilerzonen ist eng am baulichen Bestand entlang vorzunehmen. Dabei ist auch die Erhaltung des Charakters der historischen Ortsbilder zu berücksichtigen (vgl. Erläuterungen zu Kapitel S4 Weiler und Kleinsiedlungen des KRP 2009, teilrevidiert 2015, S. 102).

In den Weilerzonen sind die bestehenden baulichen, räumlichen und nutzungsmässigen Strukturen zu erhalten und harmonisch in die Landschaft einzugliedern. Weiter gehende Massnahmen wie An- und Umbauten, Neben- und Kleinbauten, Nutzungsänderungen sowie allenfalls einzelne Ersatzneubauten können nur so weit geprüft werden, wie sie zur Verhinderung der Abwanderung der Wohnbevölkerung und für eine massvolle bauliche Erneuerung erforderlich sind und der Erhaltung des Weilercharakters dienen. Neubauten sind nicht mehr erlaubt. Die traditionelle landwirtschaftliche Nutzung und Bewirtschaftung hat Vorrang vor anderen Nutzungen, insbesondere vor nichtlandwirtschaftlichen Wohnnutzungen. Die baulichen und nutzungsseitigen Massnahmen zum Erhalt der Weiler sind nur so weit zulässig, als sie keinen Ausbau der Infrastruktur für die Erschliessung (Strassen, Strom, Wasser, Abwasser usw.) zur Folge haben (vgl. KRP 2009, teilrevidiert 2015, Koordinationsaufgabe S 4-2 Ausscheiden von Weilerzonen in der kommunalen Nutzungsplanung, S. 104). Die Gemeinden haben bei der nächsten Revision der Ortsplanung oder gemäss Frist im PBG die vorhandenen Weilerzonen anhand der kantonal festgelegten Kriterien und Definitionsmerkmale zu überprüfen und diese gegebenenfalls anzupassen. Dabei weisen sie die Weilerzonen als Nichtbauzonen aus. Der Kanton unterstützt die Gemeinden bei der Bearbeitung und verlangt insbesondere bei Weilerzonen mit Neubaustandorten die Herstellung des bundesrechtskonformen Zustandes. Wenn nötig ist mit dem Erlass einer Planungszone gemäss § 81 PBG eine nicht auf die übergeordneten Vorgaben abgestimmte Neubautätigkeit zu verhindern (vgl. KRP 2009, teilrevidiert 2015, Koordinationsaufgabe S 4-3 Überprüfung bestehender Weilerzonen, S. 105).

#### *§ 51 Deponiezone, Abbauzone*

Die bisherigen Regelungen in § 51 zur Deponie- und zur Abbauzone werden neu unter § 59a bei den Nichtbauzonen eingefügt. Im Rahmen der Vernehmlassung zur Teilrevision 2015 des KRP forderte der Luzerner Verband Kies und Beton (LVKB), die Deponie- und Abbauzonen neu den Nichtbauzonen zuzuweisen, weil das Gebiet nur temporär nicht landwirtschaftlich genutzt werde. Damit kann auch verhindert werden, dass diese in der Regel im Gebiet der Landwirtschaftszone liegenden Zonen neu der Gemeinde als Bauzone angerechnet werden. Überdies werden heute auch auf denjenigen Flächen solcher Zonen, die trotz Einzonung weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, keine Direktzahlungen ausbezahlt. Der Kanton Luzern ist gemäss LVKB heute der einzige Kanton, der Abbauzonen als reine Bauzonen behandelt und keine Direktzahlungen leistet.

#### *§§ 59 und 59a*

Vgl. dazu die Erläuterungen zu den §§ 47 und 51.



## § 166

### *Absatz 1 und 2*

Die im PBG festgesetzte Höhe von 25 m, ab der Gebäude als Hochhäuser gelten, war abgestimmt auf die bisher geltende Brandschutznorm. Ab dem 1. Januar 2015 traten neue Brandschutzvorschriften in Kraft. Gemäss der darin neu vorgesehenen Gebäudeeinteilung gelten als Hochhäuser Gebäude mit mehr als 30 m Gesamthöhe. Brandschutzmässig müssen also erst ab 30 m Gebäudehöhe besondere Vorkehrungen getroffen werden, was sich auf die Kosten auswirkt. Das PBG ist im Sinn der Harmonisierung der Vorschriften auf die neue Regelung abzustimmen. Hochhäuser sind nach Absatz 1 somit neu Bauten mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m. Demzufolge ist in Absatz 2 auch das Mass für die Privilegierung industrieller Bauten (Befreiung von der Bebauungsplanpflicht) und das Mass für die generelle Bebauungsplanpflicht jeweils um 5 m zu erhöhen.

## § 208

Für den Vollzug des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG), das am 1. Januar 2016 in Kraft treten soll, sind auf kantonaler Ebene Vollzugsbestimmungen für die Aufsicht zu erlassen. Die vom ZWG geregelte Materie weist einen engen Bezug zum Raumplanungs- und Baurecht auf und wird im Wesentlichen von den kommunalen Baubewilligungsbehörden vollzogen. Aus diesem Grund wird der Regierungsrat – wie schon für die Aufsicht über die Anwendung der Bau- und Nutzungsvorschriften – als Aufsichtsbehörde für den Vollzug des ZWG im Sinne von Artikel 15 Absatz 2 ZWG bezeichnet. Soweit es sich als erforderlich erweisen sollte, können weitere Vorschriften zum Vollzug des ZWG in der Planungs- und Bauverordnung vorgesehen werden.

### *Inkrafttreten*

Das Inkrafttreten wird noch zu bestimmen sein. Das Gesetz unterliegt dem fakultativen Referendum.

### **3. Anpassung der Planungs- und Bauverordnung**

Neben den oben im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe erläuterten, neu in die PBV eingefügten §§ 31a bis 31d wird § 55 PBV ergänzt. Diese Bestimmung bezeichnet die mit dem Baugesuch einzureichenden Unterlagen, welche für eine umfassende und abschliessende Prüfung und Beurteilung des Bauvorhabens notwendig sind. Die Liste in Absatz 2 ist nicht abschliessend. Sie soll zur Klarstellung dahingehend ergänzt werden, dass mit dem Baugesuch detaillierte Berechnungen zum Nachweis der Einhaltung der vorgeschriebenen Bauziffern einzureichen sind.

### **4. Anpassung des Enteignungsgesetzes**

#### **§ 78 III. Schätzungsverfahren**

Absatz 3 wird dahingehend ergänzt, als dass bei Entschädigungsansprüchen infolge der Reduktion überdimensionierter Bauzonen nach Artikel 15 Absatz 2 RPG dem Kanton Luzern die Gelegenheit zu eröffnen ist, sich als Partei am Verfahren zu beteiligen. Da der Fonds im Sinn von § 105c Absatz 1 PBG vom Kanton verwaltet wird, muss er auch sicherstellen, dass zu Lasten des Fonds nur Zahlungen geleistet werden, die von Gesetzes wegen zwingend

sind. Er muss sich daher am Schätzungsverfahren beteiligen können, um die finanziellen Interessen des Fonds zu wahren.

## Belastung Privatvermögen

Mehrwert	Satz	Mehrwert- abgabe	Grundstück- gewinn	GGSt min.	GGSt max.	Total min. in CHF	Total min. in %	Total max. in CHF	Total max. in %
2'000'000	30	600'000	1'400'000	249'528	499'057	849'528	42	1'099'057	55
2'000'000	20	400'000	1'600'000	286'068	572'137	686'068	34	972'137	49
2'000'000	15	300'000	1'700'000	304'338	608'677	604'338	30	908'677	45
1'000'000	30	300'000	700'000	121'638	243'277	421'638	42	543'277	54
1'000'000	20	200'000	800'000	139'908	279'817	339'908	34	479'817	48
1'000'000	15	150'000	850'000	149'043	298'087	299'043	30	448'087	45
500'000	30	150'000	350'000	57'693	115'387	207'693	42	265'387	53
500'000	20	100'000	400'000	66'828	133'657	166'828	33	233'657	47
500'000	15	75'000	425'000	71'396	142'792	146'396	29	217'792	44
300'000	30	90'000	210'000	32'115	64'231	122'115	41	154'231	51
300'000	20	60'000	240'000	37'596	75'193	97'596	33	135'193	45
300'000	15	45'000	255'000	40'337	80'674	85'337	28	125'674	42
100'000	30	30'000	70'000	8'517	17'035	38'517	39	47'035	47
100'000	20	20'000	80'000	10'092	20'185	30'092	30	40'185	40
100'000	15	15'000	85'000	10'880	21'760	25'880	26	36'760	37
50'000	30	15'000	35'000	3'005	6'010	18'005	36	21'010	42
50'000	20	10'000	40'000	3'792	7'585	13'792	28	17'585	35
50'000	15	7'500	42'500	4'186	8'372	11'686	23	15'872	32

GGSt min. Besitzdauer mehr als 33 Jahre

GGSt max. Besitzdauer weniger als 1 Jahr

## Belastung Geschäftsvermögen Selbständigerwerbende

Mehrwert	Satz	Mehrwert- abgabe	Grundstück- gewinn	AHV/IV/EO	Einkommen	Staats- und Gemeinde- steuern	direkte Bundessteuer	Total in CHF	Total in%
2'000'000	30	600'000	1'400'000	140'000	1'260'000	245'590	144'900	1'130'490	57
2'000'000	20	400'000	1'600'000	160'000	1'440'000	281'571	165'600	1'007'171	50
2'000'000	15	300'000	1'700'000	170'000	1'530'000	299'564	175'950	945'514	47
1'000'000	30	300'000	700'000	70'000	630'000	119'811	71'437	561'248	56
1'000'000	20	200'000	800'000	80'000	720'000	137'751	82'800	500'551	50
1'000'000	15	150'000	850'000	85'000	765'000	146'727	87'975	469'702	47
500'000	30	150'000	350'000	35'000	315'000	57'280	30'795	273'075	55
500'000	20	100'000	400'000	40'000	360'000	66'167	36'515	242'682	49
500'000	15	75'000	425'000	42'500	382'500	70'619	39'392	227'511	46
300'000	30	90'000	210'000	21'000	189'000	32'622	15'203	158'825	53
300'000	20	60'000	240'000	24'000	216'000	37'863	18'464	140'327	47
300'000	15	45'000	255'000	25'500	229'500	40'495	20'116	131'111	44
100'000	30	30'000	70'000	7'000	63'000	9'543	2'468	49'011	49
100'000	20	20'000	80'000	8'000	72'000	11'052	3'060	42'112	42
100'000	15	15'000	85'000	8'500	76'500	11'813	3'389	38'702	39
50'000	30	15'000	35'000	3'500	31'500	4'488	796	23'784	48
50'000	20	10'000	40'000	4'000	36'000	5'180	978	20'158	40
50'000	15	7'500	42'500	4'250	38'250	5'525	1'072	18'347	37

Tarif Alleinstehend, Stadt Luzern, 2014, ohne Kirchensteuer, AHV/IV/EO (inkl. Verwaltungskostenbeiträge) 10 %, übriges Einkommen aus SE 60'000 (satzbestimmend)