

Generalsekretariat der Bau- und  
Umweltschutzdirektion  
Abteilung Recht  
Andreas Rohrer  
Rheinstrasse 29  
4410 Liestal

Liestal, 20.03.2023

Versand per E-Mail an [andreas.rohner@bl.ch](mailto:andreas.rohner@bl.ch)

## **Vernehmlassung einer Vorlage an den Landrat betreffend Anpassung des Gesetzes über die Abgabe von Planungsmehrwerten**

Sehr geehrter Herr Regierungsrat Reber  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Einladung zu der Vernehmlassung einer Vorlage an den Landrat betreffend Anpassung des Gesetzes über die Abgabe von Planungsmehrwerten (GAP).

Das anzupassende Gesetz wurde in der heutigen Form vom Volk in der Abstimmung vom 10. Februar 2019 angenommen und ist erst seit dem 1. Mai 2019 in Kraft. Es handelt sich also um ein sehr junges Gesetz, welches in der Praxis nur wenig Anwendung gefunden hat. Trotzdem schlägt die Regierung teilweise gestützt auf das Bundesgerichtsurteil i.S. Münchenstein bereits nach drei Jahren massgebliche Anpassungen vor. Die FDP Baselland begrüsst es grundsätzlich, dass der Regierungsrat nach dem Bundesgerichtsurteil die gesetzliche Ausgangslage analysiert hat. Gewisse Vorschläge der Regierung wurden aber bereits beim Erlass des GAP einmal verworfen. Diesbezüglich hat sich nichts verändert.

Wir bitten Sie folgende Punkte bei der Weiterbehandlung der Vorlage zu berücksichtigen.

### **1. Sistierung der Vorlage bis die bundesrechtlichen Vorgaben klar sind**

Die FDP lehnt die Anpassungen des GAP zum aktuellen Zeitpunkt grundsätzlich ab, da überhaupt noch nicht klar ist, wie die bundesrechtlichen Vorgaben künftig ausfallen werden.

Das Bundesgericht hat mit seinem Urteil im Fall Münchenstein im Jahr 2020 das im GAP verankerte Verbot für Mehrwertabgaben bei Auf- und Umzonungen aufgehoben. Damit hat das Bundesgericht ein Urteil gefällt, welches dem bei der Einführung des GAP vorherrschenden Verständnis der bundesgesetzlichen Vorgaben klar widerspricht. Das Bundesgericht hat sich dabei schlicht für eine der möglichen Auslegungen des Verhältnisses von Art. 5 Abs. 1 und Art. 5 Abs. 1<sup>bis</sup> RPG entschieden. Im Bundesparlament bestehen seither Bestrebungen die vom Bundesgericht vorgenommene Auslegung durch

eine Klärung auf Gesetzesebene zu korrigieren. Der Ständerat hat die entsprechende Gesetzesanpassung bereits beschlossen und auch die zuständige Bundesrätin Sommaruga hatte sich in der ständerätlichen Debatte für diese Anpassung ausgesprochen.

Landrat und Volk haben das GAP in der heutigen Form gestützt auf das damals vorherrschende Verständnis der bundesrechtlichen Vorgaben verabschiedet bzw. angenommen. Wenn nun das Bundesrecht nach den abweichenden bundesgerichtlichen Urteilen wieder zum ursprünglichen Verständnis zurückgeführt wird, besteht kein Grund und keine Notwendigkeit diese zusätzlichen Mehrwertabgaben einzuführen.

Die FDP lehnt auch das in der Vorlage vorgeschlagene vorsorgliche Handeln ab. Es ist nicht sinnvoll auf kantonaler Ebene vorläufige Abgaben einzuführen, welche dann nach der Anpassung des Bundesrechts auf kommunaler Ebene mittels Reglementen wieder aufgehoben werden müssten. Die Gemeinden haben in der Regel positiv zu beschliessen, dass sie eine kantonal vorgesehene Abgabe einführen wollen. Aus diesem Grund erachtet die FDP die Einführung von Abgaben in dieser Form auch als systemfremd.

**Antrag:** Das Geschäft ist zu sistieren bis die bundesgesetzlichen Vorgaben klar sind.

## **2. Keine Erhöhung der Mehrwertabgaben**

Landrat und Volk haben vor wenigen Jahren im gültigen GAP ausdrücklich festgelegt, dass die Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen genau 20% betragen soll. Nun soll nach nur vier Jahren entgegen den damaligen Entscheiden ein *Mindestansatz* von 30% festgelegt werden, welchen die Gemeinden sogar noch erhöhen könnten. Der Regierungsrat hatte bereits bei der früheren Vorlage einen höheren Ansatz vorgeschlagen, was klar abgelehnt wurde.

Für die FDP gibt es keinen Grund auf den damaligen Landrats- und Volksentscheid zurück zu kommen und den damals festgelegten Prozentsatz zu erhöhen oder bei Auf- und Umzonungen – soweit diesbezügliche Mehrwertabgaben nach Bundesgesetz überhaupt zwingend bleiben – über den Minimalansatz zu gehen. Die Vernehmlassungsvorlage nennt keine stichhaltige Begründung für eine Erhöhung.

**Antrag:** In § 2 Abs. 1 des Entwurfs zum GAP ist weiterhin der Satz von 20% verbindlich festzuschreiben und § 2 Abs. 2 GAP des Entwurfs ersatzlos zu streichen.

## **3. Aufhebung der Infrastrukturbeiträge bei Einführung einer Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen**

Sollte die bundesgerichtliche Rechtsprechung durch die eidgenössischen Räte nicht korrigiert werden, verbleibt kein Raum für die separaten Infrastrukturbeiträge bei Quartierplänen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan gemäss § 2 Abs. 3 GAP. Die Anpassung dieser Bestimmung wird dementsprechend für den Fall der Einführung der Mehrwertabgaben bei Auf- und Umzonungen befürwortet.

## **4. Ermittlung der Mehrwertabgaben weiterhin auf Basis des Verkehrswerts**

Die FDP erachtet die in § 3 Abs. 1 des Entwurfs vorgeschlagene Ermittlung der Mehrwertabgaben aufgrund der Bodenpreise des statistischen Amtes als nicht

sachgerecht. Das statistische Amt kann nur auf die durchschnittlichen gemeldeten Kaufpreise pro Gemeinde abstellen und dieser Durchschnittspreis lässt zu viele Aspekte ausser Acht. Der effektive Verkehrswert von Bauland ist unter anderem von der konkreten Lage, der effektiven Grösse der Parzelle, der konkreten verkehrstechnischen Anbindung sowie der Bebaubarkeit abhängig und bereits wenige 100 Meter daneben kann sich für eine andere Parzelle ein ganz anderer Preis ergeben. Bei den dem statistischen Amt gemeldeten Handänderungen kommt es aufgrund besonderer Umstände zudem auch immer wieder zu Ausreissern nach oben oder unten und in kleineren Gemeinden erfolgen teils über Jahre hinweg überhaupt keine vergleichbaren Handänderungen.

Aufgrund der Bedeutung der Mehrwertabgaben für die betroffenen Grundeigentümer und Investoren rechtfertigt es sich, die konkreten Verkehrswerte pro Fall zu ermitteln. Zudem wird die Festlegung der Mehrwertabgaben wegen der damit verbundenen planerischen Verfahren nie ein Massengeschäft sein. Die Ermittlung des Verkehrswerts im Einzelfall ist deshalb weiterhin angemessen und richtig und ist mit entsprechenden von Schätzern genutzten Tools der Privatwirtschaft auch mit angemessenem Aufwand möglich. Die Kosten dafür hat die Gemeinde zu tragen.

**Antrag:** Für die Ermittlung der Mehrwertabgabe nach § 3 Abs. 1 des Entwurfs zum GAP ist weiterhin auf den Verkehrswert abzustellen.

Bei landwirtschaftlichen Grundstücken, die vor der Einzonung dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht unterstellt waren, spielen bei der Festlegung der Kaufpreise regelmässig die bundesrechtlichen Möglichkeiten des Erwerbs zum Ertragswert durch bestimmte Personen oder der Erwerb zum höchstzulässigen Preis eine Rolle. Diese Erwerbstatbestände verzerren regelmässig die Kaufpreise, welche dem statistischen Amt gemeldet werden. In diesen Fällen ist ein Abstellen auf die gemeldeten Durchschnittswerte daher besonders ungeeignet und es ist wichtig, dass die entsprechende Fachstelle einbezogen bleibt. Die Fachstelle kann in der Regel auch besser beurteilen, welcher Betrag gemäss Art. 5 Abs. 1<sup>quater</sup> RPG innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung benötigt wird.

**Antrag:** § 3 Abs. 7 des GAP ist beizubehalten.

## 5. Reduktion der Mehrwertfreigrenze

Die vorgeschlagene Reduktion der Mehrwertfreigrenze auf Fr. 30'000.00 in § 4 Abs. 2 des Entwurfs ist angesichts der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nachvollziehbar. Eine zusätzliche Reduktion ist nicht angezeigt.

## 6. Aufteilung der Abgaben

Mit der als Postulat überwiesenen Motion Meier wurde verlangt, dass für alle Mehrwertabgaben ein einheitlicher Verteilsatz festgelegt wird. Die nun vorliegende Vorlage schlägt bei Auf- und Umzonungen eine Aufteilung von 75% zugunsten der Standortgemeinde und 25% zugunsten des Kantons vor, bei den Einzonungen ist es genau umgekehrt.

Die FDP anerkennt, dass bei einer allfälligen Einführung der Mehrwertabgaben bei Auf- und Umzonungen die heute vollständig den Standortgemeinden zukommenden Infrastrukturbeiträge bei Grossprojekten entfallen. Gleichzeitig würden aber nicht mehr nur bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan Abgaben bzw. Beiträge erhoben, sondern neu generell bei allen Auf- und Umzonungen.

Die bisherigen Infrastrukturbeiträge könnten demnach nach Ansicht der FDP bei den Gemeinden verbleiben, wobei die Gemeinde diese nun gemäss § 6 GAP nach den bundesrechtlichen Vorgaben zu verwenden hätten. Ein über die Infrastrukturbeiträge nach heutigem System hinausgehender Anteil sollte jedoch primär für die Abgeltung von Planungsnachteilen verwendet werden und zu diesem Zweck dem Kanton zukommen. Ob dies bei einer Aufteilung von 75% zugunsten der Standortgemeinden gegeben ist, gilt es zu prüfen.

**Antrag:** Die vorgeschlagene Aufteilung in § 5 Abs. 1 b des Entwurfs ist für den Fall der Einführung der Mehrwertabgaben bei Auf- und Umzonungen entsprechend noch einmal zu prüfen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen und stehen für Fragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen  
**FDP.Die Liberalen Baselland**

  
Ferdinand Pulver  
Präsident

  
Andreas Dürr  
Fraktionspräsident

**Ersteller:** Hannes Baader, Fachkommission Bau und Planung