



Fachteil Mehrwertausgleich

Zürcher Bauernverband ■ Lagerstrasse 14, 8600 Dübendorf ■ 044 2177733 ■ www.zbv.ch

Einführung Gesetz Mehrwertausgleich

Ein neues Steuerungs-Instrument der Raumplanung

Demnächst steht die Einführung eines neuen Steuerungs-Systems aus der Raumplanung in unserm Gemeinwesen an. Es sollen damit raumplanungsrechtliche Ziele in unserm Staat (rsp. Kanton) verfolgt werden können. Es soll dazu ein neues Gesetz geschaffen werden, worin alle Einzelheiten der Durchführung geregelt werden.



Landwirtschafts-Land am Rande von Wohnzonen, betroffen bei Einzonung. Bild: Markus Zoller

Wie so oft, ist man versucht, zu sagen, erfolgt die Steuerung über ein Abgabesystem. Mit dem «Konstrukt» soll erreicht werden, dass Bauzonen verbessert würden und vorhandene Bauzonen konsequenter genutzt würden. Diese Abgabe rechtfertigt sich damit, dass an verschiedenen Orten, und gerade in den zentrumsnahen Räumen, durch die Raumplanung die Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken verbessert würden und diese eine wertmässige Aufwertung erfahren würden, die damit verbundenen Kosten aber grösstenteils durch die öffentliche Hand getragen würden. Es sind dies die Kosten der Erschliessung und der diversen weiteren öffentlichen Infrastrukturen.

Mit der Mehrwertabgabe will man einen Teil dieser Mehrwerte von den profitierenden Grundstücks-Eigentümern zurückholen und damit einen Teil dieser allgemeinen Infrastrukturkosten wieder decken. Zudem will man sonstige raumplanungsmässige Ausgleichs schaffen.

Als konkrete Verwendungszwecke der eingezogenen Mittel des Kantons wird angegeben, dass diese in erster Linie für Beiträge an Entschädigungen für Auszonungen vorgesehen wären, was sich nach Art. 5, Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG) richtet. Sodann könnten weitere Massnahmen unterstützt werden, wie beispielsweise die Steigerung von Siedlungsqualität oder der Erhalt und die Aufwertung von Erholungsflächen. Die Mittel sollen hier im Rahmen der Grundsätze von Art. 3 des RPG Verwendung finden. Es geht darin gesamtheitlich um die Schonung der Landschaft. Der Auswahl-Horizont für den Einsatz dieser Mittel dürfte sich unter diesem sehr offenen Grundsatz sehr ausweiten. Erwähnenswert ist dazu aber der Aspekt, dass die Mittel nach Abs. 2 Buchstabe a auch dazu verwendet werden können, um «der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen zu erhalten».

Zweistufige Abgabe und Ausgleich

Der Mehrwertausgleich soll auf einen zweistufigen Prozess aufgebaut wer-

den. Einerseits findet dieser auf kantonaler Ebene durch Abgabe von 20 Prozent eines Mehrwertes bei Einzonung über einen Kantonsfonds statt. Dadurch können die Beiträge über den Kanton hinweg von Gemeinde zu Gemeinde verschoben werden. Von Gemeinden können so Beiträge beantragt werden, um Auszonungen vorzunehmen und Grundeigentümer abzugelten. Der Grundeigentümer brauche dazu nicht vorgängig ein Streitiges Verfahren um materielle Enteignung durchzuführen, um einen Anspruch beweisen zu können.

Die zweite Stufe stellt der **kommunale Mehrwertausgleich** dar. Auch den Gemeinden soll die Kompetenz erteilt werden, Mehr- oder Minderwerte bei Grundstücks-Eigentümern als Folgen von **Auf-/Umzonungen** ausgleichen zu können. Sie können es auf verschiedenen Wegen einführen, wobei der **Abgabesatz höchstens 15 Prozent** des Mehrwertes betragen solle. Oder die Gemeinde kann ganz auf den Ausgleich verzichten.

Die Einnahmen bei den Gemeinden sollen innerhalb derselben wieder Verwendung finden. Zusätzlich geht eine Abgabe von 5 Prozent automatisch in den kantonalen Ausgleichsfonds, womit der gesamte Abgabesatz bei **Auf-/Umzonung auch bis 20 Prozent** betragen kann.

Die Kantone (u.a. ZH) haben nach Bundesvorgabe nur noch bis zum 30. April 2019 Zeit, um diesen Ausgleich dieser Planungs-Vor- und -Nachteile zu regeln. Die Beratungen im Zürcher Kantonsrat sind noch im Gange, die Vernehmlassung dazu ist im Kanton Zürich jedoch schon am 25. September 2016 abgeschlossen gewesen.

Zwingende Umsetzung mit strengen Bestimmungen

Mit der Einführung der Mehrwert-Abgabe entsteht dem «Kanton Zürich» auf den betroffenen Grundstücken ein gesetzliches Pfandrecht, womit er seine Abgabe-Forderung jederzeit geltend machen kann. Eine Verjährung der Forderung tritt erst nach 15 Jahren, nachdem die Abgabe fällig wurde, ein.

rekultiviert und einer Nichtbauzone zugewiesen wird.

Es ist somit klargestellt, dass bei Festsetzung von kantonalen Gestaltungsplänen für Materialgewinnung (wie Kiesausbeutung) und Materialablagerung (Deponien) keine Mehrwertabgabe erhoben wird. ■

Interessant für den Landwirt (Ersatzbauten)

Die Pflicht zur Mehrwertabgabe entsteht zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme, welche den Mehrwert schafft. D.h., sie entsteht bereits bei einer Einzonung und nicht erst bei der Umsetzung wie Verkauf des Grundstückes oder eigener Bebauung (dann wird diese zur Bezahlung fällig). Abgabepflichtig ist der Eigentümer. Diesbezüglich einigte sich das Eidgenössische Parlament auf ein gewisses Entgegenkommen den Landwirten gegenüber (Abfederung). «Bei Einzonung von Landwirtschaftsland wird der Planungsvorteil um den Betrag gekürzt, der innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute für die Selbstbewirtschaftung erforderlich ist.» Der Ersatzbau muss nötig sein und den Bauvorschriften entsprechen, dann können diese Baukosten abgezogen werden. Die angemessene Frist muss innerhalb des Kantons Zürich noch bestimmt werden, allgemein geht man von einer dreijährigen Frist aus, die zwischen Entstehung des Planungsvorteils (Einzonung) und Baubeginn der Ersatzbaute liegen darf. Entscheidend ist, die Frist läuft somit nicht ab Fälligkeit der Mehrwertabgabe, sondern bereits ab Entstehung (Einzonung). ■ Markus Zoller, ZBV

Interview zum Fachteil

Martin Hübscher

Landwirt, Vorstands-Mitglied ZBV



«Die Mehrwertabgabe ist gemäss geändertem Bundesrecht bei Einzonungen von den Kantonen zwingend einzuführen.»

Welche Überlegungen (und Konsequenzen) ergeben sich aus dieser Neueinführung des Mehrwert-Ausgleiches für die Landwirtschaft?

Die Grundidee, mit der Mehrwertabgabe ein neues Raumplanungsinstrument zu schaffen, mit welchem generell der haushälterische Umgang mit Landwirtschaftsland gefordert wird und unter anderem Auszonungen finanziert werden, ist grundsätzlich begrüssenswert. In den Diskussionen rund um die Vernehmlassung kam aber auch zum Ausdruck, dass es immer mehr auch um eine fiskalpolitische Diskussion geht, bei der die Grundeigentümer vermehrt zur Kasse gebeten werden, da ist sicherlich Aufmerksamkeit geboten. Die Mehrwertabgabe ist gemäss geändertem Bundesrecht bei Einzonungen von den Kantonen zwingend einzuführen. Für Aufzonungen sieht das übergeordnete Recht eine «Kann»-Formulierung vor. Das Gesetz befindet sich aktuell in der Kommissionsberatung des Kantonsrates. Mit der Einführung der Mehrwertabgabe wird künftig ein Teil des Planungsvorteils, welcher durch eine Einzonung erfolgt, als zusätzliche Steuer fällig.

Bei Einzonung von Landwirtschaftsland soll ein Betrag für die Beschaffung von landw. Ersatzbauten (innerhalb dreier Jahre) abgezogen werden können. Können Landwirte diese enge Frist nutzen? Kann die Frist verlängert werden?

■ Markus Zoller, ZBV

Einer Einzonung gehen in aller Regel ebenfalls längere Verhandlungen voraus. Betroffene Betriebsleiter müssen sich bereits während dieser Zeit mit einer Ersatzbaute befassen, ansonsten ist die Frist von drei Jahren tatsächlich relativ kurz.

Im Rahmen der Gesetzesberatungen ist aber darauf hinzuwirken, dass diese Frist verlängert wird.

Kann die Landwirtschaft bezüglich der Verwendung der Mittel etwas Positives für sich abgewinnen? Nebst Entschädigungen von Auszonungen sollen diese auch «zur Schonung der Landschaft» u.a. dem Erhalt der Fruchtfolgeflächen eingesetzt werden.

Ja das ist richtig. Der Gesetzesentwurf sieht vor, dass Fondsmittel für diese Zwecke verwendet werden können. Das ist wichtig, geht doch mit der Einzonung auch Landw. Nutzfläche, oftmals gar Fruchtfolgefläche verloren. Der Kanton Zürich verfügt bereits heute nicht mehr über die vom Bund im Sachplan Fruchtfolgeflächen vorgegebene Mindestfläche mit der notwendigen Mindestqualität (NEK 1-5). Ausserdem besteht grosser Handlungsbedarf für die Sanierung der in die Jahre gekommenen Meliorationsprojekte. In den Gesetzesberatungen ist aus landwirtschaftlicher Sicht genau darauf ein Fokus zu legen, damit diese Gelder nur zweckgebunden verwendet werden können und nicht in den allgemeinen Steuertopf fallen. ■



Kommentar der Woche

Zürcher Bauernverband ■ Lagerstrasse 14, 8600 Dübendorf ■ www.zbv.ch

ZBV sagt Ja zur Selbstbestimmungsinitiative

Es mag verschiedene Gründe geben, wie eine Abstimmungsvorlage beim Souverän Aufmerksamkeit erlangt. In der Regel finden einfache und von Betroffenheit gezeichnete Themen einen leichteren Zugang. Bei der Selbstbestimmungsinitiative (SBI) ist die Einordnung unseres Verfassungsrechtes anspruchsvoller. Der ZBV-Vorstand hat in einem frühen Zeitpunkt die Ja-Parole gefasst. Oberflächlich betrachtet ein politisches Entgegenkommen? Eine vertiefte Auseinandersetzung ist im Zusammenhang mit unserer Landwirtschaft unumgänglich und antwortet unmissverständlich auf die gestellte Frage.

Die Landwirtschaft hat sich in den letzten vier Jahren intensiv mit unserer Verfassung auseinandergesetzt. Ergänzungen zum verfassungsrechtlichen Auftrag wurden gefordert, jedes Wort wurde in seiner Wirkung und Aussage von Juristen austariert und mit

dem geltenden Recht abgestimmt. Das Parlament schleift die politischen Flanken. In einer äusserst engagierten Diskussion mit unserem Volk finden am Beispiel der Ernährungssicherheit Aufträge an unsere Bundesbehörden und Verwaltung Einzug in unseren demokratischen Rechtsstaat.

Kein Nachbarland, noch die entferntesten Wirtschaftsnationen kennen diese äusserst anspruchsvolle und mit dem Souverän subtil abgestimmte Rechtsordnung. In jüngster Vergangenheit werden wir zunehmend in unserer Entscheidungsfindung durch Verträge eines Besseren belehrt. Die WTO legt uns nahe, wie die Schweizer Landwirtschaft in Zukunft ihre Produkte näher an den internationalen Wettbewerb zu platzieren hat. Die Standortgebundenheit und Struktur der Schweizer Landwirtschaft wird unter Druck gesetzt. Errungenschaften wie das bäu-

erliche Bodenrecht könnten auch noch beeinflusst werden. Wenn alle Verhandlungen und juristischen Grabenkämpfe ausgehöhlt sind, sollen Gerichte ausserhalb unseres Staates abschliessend entscheiden.

Nein, soweit darf es aus der Sicht der Schweizer Landwirtschaft nicht kommen. Mit einem Ja bleiben wir verstanden in unserem verfassungsmässigen Auftrag, identifizieren uns mit einer standortgebundenen Landwirtschaft und die Landwirtschaft kann nichts verlieren. ■

Sonderfall «Materialabbau-Zonen» (inkl. «Materialablagerung»)

Auf Bundesebene wurde entschieden, dass die Mehrwertabgabe nur dann geschuldet sei, wenn Grundstücke dauerhaft einer Bauzone zugewiesen werden.

Bei «Materialabbauzonen» ist dieses Kriterium der Dauerhaftigkeit meist nicht gegeben, da das Gebiet nach erfolgtem Abbau

Hans Frei
Präsident Zürcher
Bauernverband

