

*Änderung des RPBG*

**Gesetz zur Änderung des Raumplanungs- und Baugesetzes**

*vom ...*

---

Betroffene Erlasse (SGF Nummern):

Neu: –  
Geändert: 635.6.1 | **710.1**  
Aufgehoben: –

---

*Der Grosse Rat des Kantons Freiburg*

gestützt auf das Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG);

nach Einsicht in die Botschaft xxx des Staatsrats vom ...;

auf Antrag dieser Behörde,

*beschliesst:*

**I.**

Der Erlass SGF [710.1](#) (Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG), vom 02.12.2008) wird wie folgt geändert:

**Art. 113a Abs. 4** (geändert)

<sup>4</sup> Ab öffentlicher Auflage der Planungsmassnahme bilden die Grundstücke, die in den Anwendungsbereich von Absatz 2 fallen, Gegenstand einer Anmerkung im Grundbuch, die auf Antrag der Direktion erfolgt.

**Art. 113b Abs. 2a** (neu)

<sup>2a</sup> Im Falle einer entgeltlichen Veräusserung wird der vereinbarte Preis grundsätzlich als repräsentativ für den Verkehrswert erachtet. Mangels eines Preises oder falls dieser nicht dem Verkehrswert des Grundstücks entspricht, bemisst sich dieser Wert auf der Grundlage einer Vergleichsmethode oder, bei Fehlen hinreichend verlässlicher Vergleichspreise, auf der Grundlage der Residualwertmethode oder anderer offiziell anerkannter Schätzungsmethoden.

Variante:

Der Verkehrswert des Grundstücks bemisst sich unter Berücksichtigung des vereinbarten Preises im Falle einer entgeltlichen Veräusserung auf der Grundlage einer Vergleichsmethode oder, bei Fehlen hinreichend verlässlicher Vergleichspreise, auf der Grundlage der Residualwertmethode oder anderer offiziell anerkannter Schätzungsmethoden.

**Art. 113c Abs. 2** (geändert)

<sup>2</sup> Der Saldo des Abgabenertrags wird in den Mehrwertfonds eingezahlt. Dieser finanziert, nach Abzug des Funktionsaufwands für den Fonds, in der nachfolgend definierten Prioritätenordnung:

... (Aufzählung unverändert)

**Art. 113d<sup>bis</sup>** (neu)

Mitwirkung anderer Behörden

<sup>1</sup> Die Verwaltungsbehörden und die Gemeinden teilen der Direktion auf Ersuchen die Elemente mit, die für die Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen über die Mehrwertabgabe erforderlich sind.

**Art. 113e Abs. 1, Abs. 2** (geändert), **Abs. 3** (geändert), **Abs. 4** (geändert), **Abs. 4a** (neu), **Abs. 5** (aufgehoben)

<sup>1</sup> Die Abgabe wird fällig:

- a) (geändert) innert sechs Monaten ab Rechtskraft der Baubewilligung, die für die erste Baute auf dem betroffenen Grundstück nach dem ordentlichen Bewilligungsverfahren erteilt wurde, mit Ausnahme der Detailerschliessungsbewilligungen oder

<sup>2</sup> Die auf das gesamte Grundstück geschuldete Mehrwertabgabe ist anteilig zahlbar entsprechend:

- a) (neu) den bebauten oder veräusserten Parzellen, wenn das betroffene Grundstück Gegenstand einer Teilung gebildet hat;
- b) (neu) den veräusserten Anteilen eines gemeinschaftlichen Eigentums.

<sup>3</sup> Die Besteuerung wird in den Fällen nach Artikel 43 Abs. 1 Bst. a bis c DStG aufgeschoben. Bei einer Handänderung, welche die Fälligkeit der Abgabe nicht auslöst, geht die Pflicht zur Tragung der Abgabe von Amtes wegen auf die Berechtigten über.

<sup>4</sup> Bei der Besteuerung des Mehrwerts aus einer Nutzungsänderung im Sinne von Artikel 113a Abs. 2 Bst. b RPBG, wird die Zahlung der Abgabe ebenfalls für den gesamten geschuldeten Betrag aufgeschoben, wenn:

- a) *(neu)* das noch zur Verfügung stehende Baupotenzial nur vernachlässigbar genutzt wird;
- b) *(neu)* die Baubewilligung für eine Baute oder Anlage erteilt wird, die für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung erforderlich ist und auf einem Grundstück vorgesehen wird, das dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 untersteht.

<sup>4a</sup> Der Staatsrat legt die Modalitäten der Anwendung von Absatz 4 im Ausführungsreglement fest.

<sup>5</sup> *Aufgehoben*

**Art. 113e<sup>bis</sup>** *(neu)*

Schuldnerin oder Schuldner

<sup>1</sup> Schuldnerin oder Schuldner der Mehrwertabgabe ist die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grundstücks im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme gemäss Artikel 113a Abs. 2. Bei einer Veräusserung wird die Abgabe jedoch von der Erwerblerin oder vom Erwerber geschuldet, wenn die Veräussererin oder der Veräusserer aufgrund eines Vertragsverhältnisses nicht in der Lage war, den aus der Planungsmassnahme resultierenden Vorteil zu nutzen.

<sup>2</sup> Liegen mehrere Schuldner vor, haften sie solidarisch für die Zahlung.

<sup>3</sup> Die Erben haften solidarisch für die von der Verstorbenen oder vom Verstorbenen geschuldete Abgabe bis zur Höhe ihres Erbteils.

**Art. 113f Abs. 1a** *(neu)*, **Abs. 1b** *(neu)*, **Abs. 1c** *(neu)*, **Abs. 3** *(aufgehoben)*

<sup>1a</sup> Die Rechnung wird der Schuldnerin oder dem Schuldner mit einer dreissig-tägigen Zahlungsfrist zugesandt. Nach Ablauf dieser Frist wird ein Verzugszins geschuldet, dessen Satz dem Satz nach Artikel 207 Abs. 3 DStG entspricht.

<sup>1b</sup> Wenn die Zahlung trotz Mahnung nicht geleistet wird, kann eine Betreibung eingeleitet werden. Die Kosten der Eintreibung gehen zu Lasten der Schuldnerin oder des Schuldners.

<sup>1c</sup> Ist die Zahlung der Abgabe innert der vorgeschriebenen Frist für die Schuldnerin oder den Schuldner mit einer erheblichen Härte verbunden, so kann die Bezugsbehörde auf begründeten Antrag hin einen Zahlungsaufschub oder die Möglichkeit einer Ratenzahlung gewähren. Der Verzugszins ist weiterhin geschuldet.

<sup>3</sup> *Aufgehoben*

#### **Art. 178d** (neu)

Mehrwertabgabepflicht

<sup>1</sup> Grundstücke, die Gegenstand einer Planungsmassnahme waren, die vor dem 1. Januar 2018 öffentlich aufgelegt worden ist, aber nach diesem Datum von der Direktion genehmigt wurde, unterliegen nicht der Mehrwertabgabe, wenn die Eigentümerschaft das Veräusserungsgeschäft für diese Grundstücke unterzeichnet oder eine Baubewilligung für Arbeiten auf diesen Grundstücken erhalten hat, bevor das neue Recht in Kraft getreten ist.

## II.

Der Erlass SGF [635.6.1](#) (Gesetz über die Steuer zum Ausgleich der Verminderung des Kulturlandes (KVStG), vom 28.09.1993) wird wie folgt geändert:

#### **Art. 1 Abs. 1** (geändert)

<sup>1</sup> Der Staat erhebt eine Steuer, die dazu bestimmt ist, die Verminderung des Kulturlandes auszugleichen (die Steuer).

#### **Art. 1a** (neu)

Anwendungsbereich im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe

<sup>1</sup> Die Steuer wird auf Grundstücken erhoben, deren Einzonung vor dem 1. Januar 2018 genehmigt worden ist.

<sup>2</sup> Die Steuer wird auch auf Grundstücken erhoben, deren Einzonung nach dem 1. Januar 2018 genehmigt worden ist, wenn das Veräusserungsgeschäft dieser Grundstücke (Art. 3 und 4) vor diesem Zeitpunkt stattgefunden hat.

<sup>3</sup> Im Falle einer Nutzungsänderung der Zone, die zur Erhebung der Mehrwertabgabe führt (Art. 113a Abs. 2 Bst. b RPBG), wird die Steuer auf der Grundlage des Verkehrswerts des Grundstücks vor dem Inkrafttreten dieser neuen Planungsmassname berechnet.

*Art. 3 Abs. 3 (aufgehoben)*

<sup>3</sup> *Aufgehoben*

### **III.**

*Keine Aufhebung von Erlassen in diesem Abschnitt.*

### **IV.**

Dieses Gesetz untersteht dem Gesetzesreferendum. Es untersteht nicht dem Finanzreferendum.

Der Staatsrat legt das Inkrafttreten dieses Gesetzes fest.

[Signaturen]