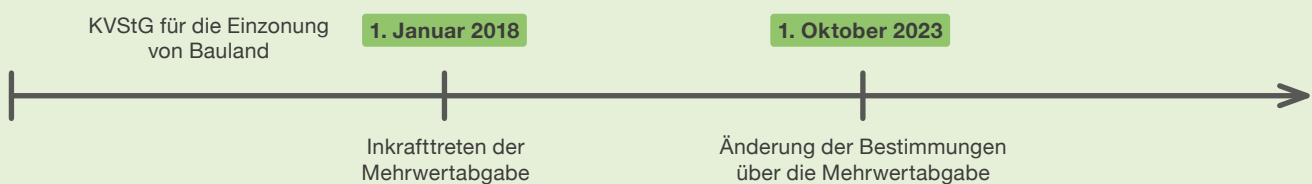


# Übergangsbestimmungen

## 1. Allgemein



Bevor die gesetzlichen Bestimmungen zur Mehrwertabgabe am 1. Januar 2018 in Kraft traten, sah das Gesetz vom 28. September 1993 über die Steuer zum Ausgleich der Verminderung des Kulturlandes (KVStG) eine Steuer auf eingezonten Grundstücken vor, die beim Verkauf des Grundstücks fällig wurde. Diese Steuer wurde in die Erhebung der Mehrwertsteuer integriert (Art. 113c Abs. 1 RPBG, wobei 4% des Mehrwerts erhoben werden, um den Bodenverbesserungsfonds zu speisen).

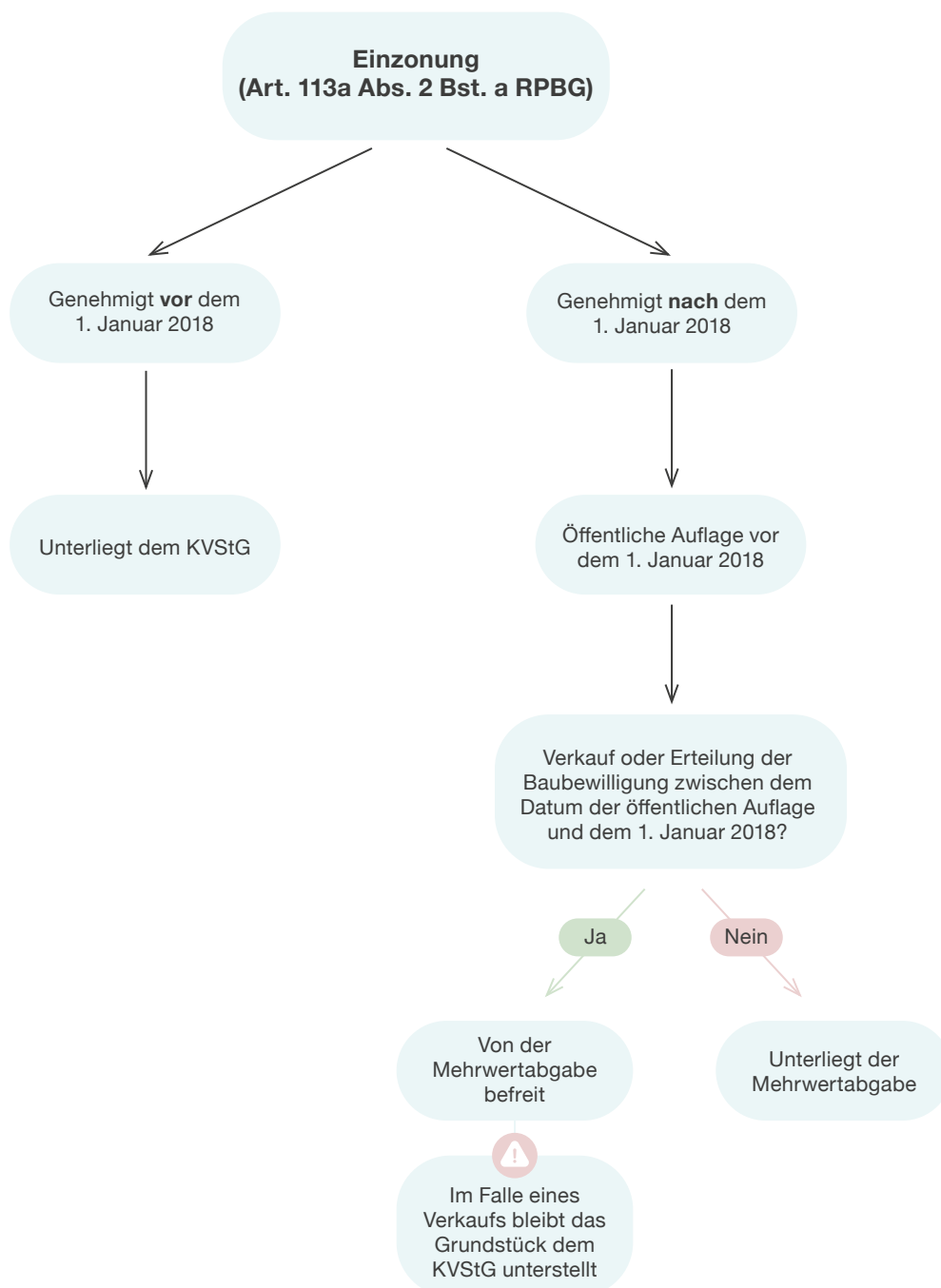
Seither wurden die Bestimmungen des KVStG angepasst. Nunmehr ist die Steuer auf der Grundlage des KVStG geschuldet für a) Grundstücke, deren Einzonung vor dem 1. Januar 2018 genehmigt wurde, und b) Grundstücke, deren Einzonung nach dem 1. Januar 2018 genehmigt wurde, wenn aber der Kaufvertrag für diese Grundstücke vor diesem Datum unterzeichnet wurde. Im Fall b) ist es zwingend erforderlich, dass die öffentliche Auflage der Einzonung vor dem 1. Januar 2018 stattgefunden hat und dass der Kaufvertrag in der Zeit nach der Auflage und vor dem oben genannten Datum unterzeichnet wurde.

Die Besteuerung des Mehrwerts trat am 1. Januar 2018 in Kraft. Zunächst waren nur Einzonungen nach Art. 15 RPG und Nutzungsänderungen von einer Bauzone in eine andere (wesentliche Änderung der Zweckbestimmung der Zone und der Gebäudetypologie) abgabepflichtig.

Infolge der Änderung des RPBG, die am 1. Oktober 2023 in Kraft trat, wurde diese Regelung erheblich verändert. Seit diesem Datum unterliegen auch Erhöhungen der Bauungsmöglichkeit der Mehrwertabgabe. Angesichts dieser gesetzlichen Änderungen wurden Übergangsbestimmungen eingeführt, um die Rechtssicherheit zu erhöhen.

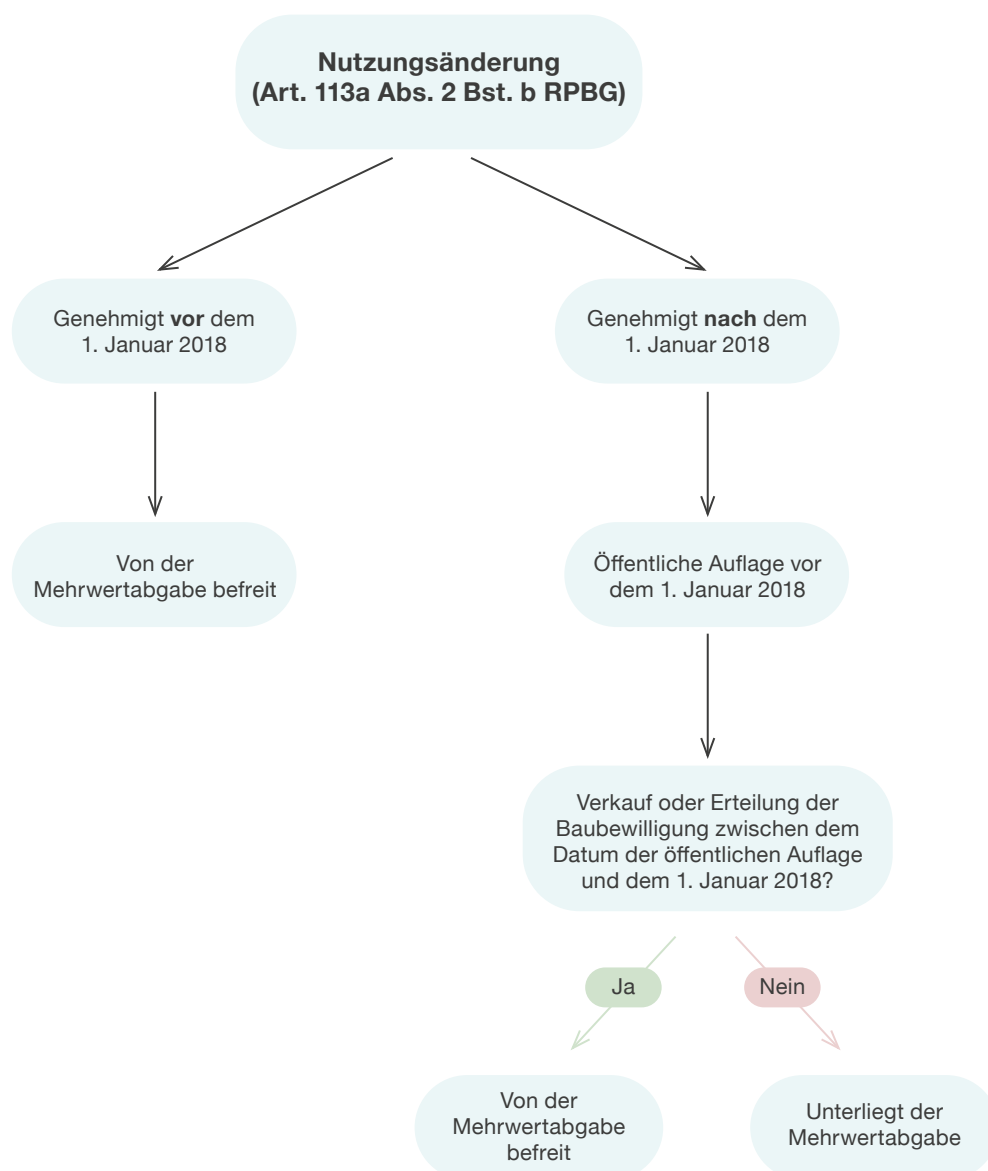
## 1.1 Befreiung im Falle einer Einzonung

Bei einer nach dem **1. Januar 2018 genehmigten Einzonung** **unterliegt** das Grundstück nicht der Mehrwertabgabe, wenn die öffentliche Auflage der Massnahme sowie der Verkauf oder die Erteilung der Baubewilligung vor dem 1. Januar 2018 stattgefunden haben. Wenn jedoch die öffentliche Auflage der Einzonung und der Verkauf vor dem 1. Januar 2018 stattgefunden haben, unterliegt das Grundstück weiterhin der Abgabe, die als Ausgleich für die Verminderung des Kulturlandes gemäss dem KVStG bestimmt ist.



## 1.2 Befreiung im Falle einer Nutzungsänderung

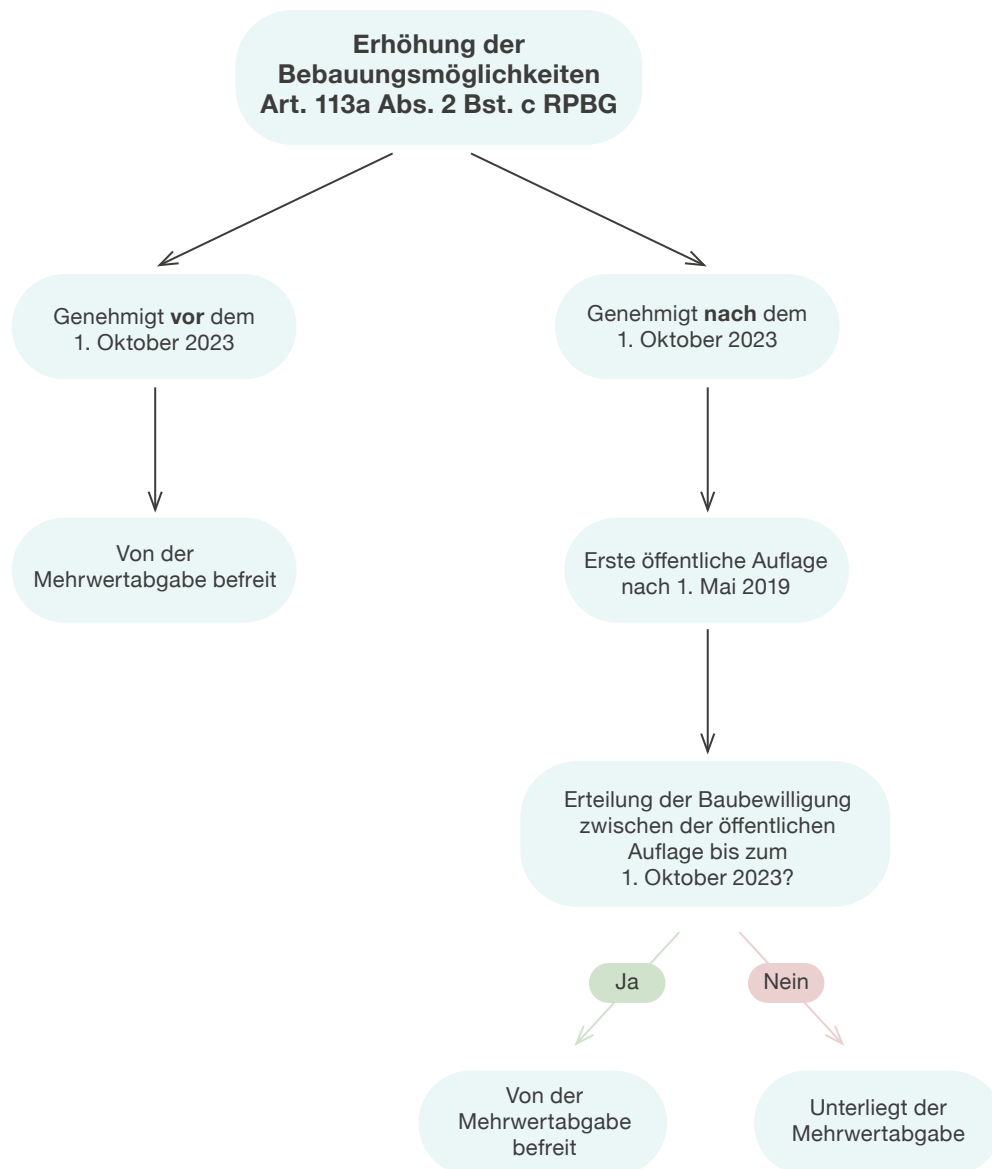
Im Falle einer **genehmigten Nutzungsänderung nach dem 1. Januar 2018** wird das Grundstück nicht der Mehrwertabgabe unterstellt, wenn die öffentliche Auflage der Planungsmassnahme sowie der Verkauf oder die Erteilung der Baubewilligung vor dem 1. Januar 2018 stattgefunden hat.



### 1.3 Befreiung im Falle einer Erhöhung der Bebauungsmöglichkeit

Bei einer Erhöhung **der Bebauungsmöglichkeiten** **unterliegt** das Grundstück nicht der Mehrwertabgabe, wenn die Planungsmassnahme nach dem 1. Mai 2019 öffentlich aufgelegt wurde, die Genehmigung nach dem 1. Oktober 2023 erfolgte und der/die Eigentümer/-in vor dem letztgenannten Datum eine Baubewilligung erhalten hat.

Wenn die Planungsmassnahme erstmals vor dem 1. Mai 2019 öffentlich aufgelegt wurde und deren Genehmigung nach dem 1. Oktober 2023 erfolgte, unterliegt das Grundstück bei einer Erhöhung der Bebauungsmöglichkeiten nicht der Mehrwertabgabe,



---

## 2. Schuldner oder Schuldnerin der Abgabe

---

Der/Die Schuldner/-in der Abgabe war nach den bis zum 1. Oktober 2023 geltenden gesetzlichen Bestimmungen der/die Eigentümer/-in des Grundstücks zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme, wobei die Abgabe bei einem Verkauf sowie bei der Erteilung einer Baubewilligung im ordentlichen Verfahren geschuldet ist. Infolge der am 1. Oktober 2023 in Kraft getretenen Änderungen dieser gesetzlichen Bestimmungen wurde der Begriff des/der Schuldners/-in dieser Abgabe geändert (siehe Seite 10 des Leitfadens).

---

### Datum des Genehmigungsentscheides der Planungsmassnahme

Genehmigung der Einzonung oder Nutzungsänderung zwischen dem 1. Januar 2018 und dem 30. September 2023

Genehmigung der Einzonung oder Nutzungsänderung nach dem 1. Oktober 2023, öffentliche Auflage und Verkauf vor dem 1. Oktober 2023

---

### Schuldner und Schuldnerin

Eigentümer/-in zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme

Eigentümer/-in zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme

---

### 3. Übergangsbestimmungen zur kommunalen Mehrwertabgabe

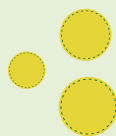
Die am 1. Oktober 2023 in Kraft getretene Gesetzesänderung ermöglicht die Erhebung einer Abgabe durch die Gemeinden.

Aufgrund des Zeitpunkts ihres Inkrafttretens sind die Übergangsbestimmungen zu berücksichtigen. Der Anteil der Gemeindeabgabe kann auf Planungsmassnahmen erhoben werden, welche ab dem 1. Oktober 2023 genehmigt wurden, wenn das Gemeindereglement vor dem 1. Januar 2026 in Kraft tritt.

Ab dem 1. Januar 2026 kann der Anteil der Gemeindeabgabe nur noch auf nach dem Inkrafttreten des Gemeindereglements genehmigten Planungsmassnahmen erhoben werden.



#### Gemeinden mit einem Reglement



#### Bedienungen:

Seit dem 1. Oktober genehmigte Planungsmassnahmen



Gemeinden bekommen einen Anteil der Mehrwertabgabe, um raumplanerische Massnahmen zu finanzieren.



#### Übergangsbestimmungen:

Inkrafttreten des Gemeindereglements vor dem 1. Januar 2026