

# Die Mehrwertabgabe im Kanton Freiburg

—

## Leitfaden



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement DIME  
Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt RIMU



# Vorwort des Direktors für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt

---



Jean-François Steiert

---

Wird ein Grundstück durch eine raumplanerische Massnahme wie etwa eine Einzonung oder eine deutliche Erhöhung der Bebauungsmöglichkeiten aufgewertet, entsteht für die Eigentümerschaft ohne eigenes Zutun ein erheblicher finanzieller Vorteil. Um diesen planerisch bedingten Mehrwert auszugleichen, sieht das Raumplanungsgesetz (RPG) des Bundes seit 2014 vor, dass die Kantone mindestens 20% dieses Mehrwerts abschöpfen müssen. Im Kanton Freiburg ist die Regelung seit 2018 in Kraft und wurde 2024 angepasst.

Die Mehrwertabgabe ist ein wichtiges Instrument für eine faire und im öffentlichen Interesse liegende Raumplanung: Die Einnahmen fliessen in einen kantonalen Fonds. Damit werden Entschädigungen für Wertverluste bei Auszonungen von Grundstücken bezahlt, aber auch andere raumplanerische Projekte auf regionaler oder kommunaler Ebene unterstützt – zum Beispiel Studien zur Verdichtung oder Massnahmen zur Förderung der Biodiversität. Die Gemeinden können auf Wunsch bis zu 25 Prozent der Einnahmen für ähnliche Aufgaben von kommunalem Interesse einsetzen.

Die Abgabe wirft etliche praktische Fragen auf – etwa zur Schätzung des Mehrwerts, zur Fälligkeit der Abgabe oder zu den Ausnahmen von einer Erhebung der Abgabe. Aus diesem Grund erschien es uns unerlässlich, Ihnen diesen Leitfaden zur Verfügung zu stellen. Er enthält eine übersichtliche Darstellung der wichtigsten Punkte, um Eigentümer, Gemeinden und Fachleute bei der Anwendung des kantonalen Rechts zu unterstützen.

Die zuständigen Stellen stehen Ihnen für weitere Auskünfte selbstverständlich gerne zur Verfügung. Wenn Sie sich einen schnellen Überblick über die wichtigsten Elemente der Mehrwertsteuer verschaffen möchten, besuchen Sie unsere Website unter [www.fr.ch/mehrwertabgabe](http://www.fr.ch/mehrwertabgabe).

Ich wünsche Ihnen eine gute Lektüre.

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>Einführung</b>	<b>4</b>
<b>Geschichte</b>	<b>4</b>
<b>Politik</b>	<b>5</b>
<b>Ziele</b>	<b>6</b>
<b>Planungsmassnahmen</b>	<b>8</b>
<b>Betragsverteilung</b>	<b>9</b>
Was ist die Höhe der Abgabe und wie wird sie verteilt?	9
Wie wird die kommunale Mehrwertabgabe erhoben?	10
<b>Schätzung</b>	<b>11</b>
<b>Abzüge</b>	<b>12</b>
<b>Besteuerung</b>	<b>13</b>
<b>Zahlung</b>	<b>14</b>
Wer zahlt die Abgabe?	14
Wann wird die Abgabe fällig?	15
Wann ist die Fälligkeit der Abgabe aufgeschoben?	16
Sind Ausnahmen vorgesehen?	18
<b>Vorabinformation an die Eigentümer/-innen</b>	<b>19</b>
<b>Finanzierungen aus dem kantonalen Mehrwertfonds</b>	<b>20</b>
Feststellung der materiellen Enteignung	20
Finanzierung vom kantonalen Mehrwertfonds	20
<b>Finanzierung von weiteren Objekten</b>	<b>22</b>
<b>Anhang 1</b>	<b>25</b>
<b>Anhang 2</b>	<b>35</b>

# Einführung

Das revidierte Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG, SR 700), das am 1. Mai 2014 in Kraft trat, hat die Kantone bis zum 30. April 2019 verpflichtet, die notwendigen Regelungen für die Erhebung einer Mehrwertabgabe zu schaffen. Die Mehrwertabgabe dient dazu, die erheblichen Vorteile auszugleichen, die sich aus raumplanerischen Massnahmen ergeben.

Im Kanton Freiburg sind die Regelungen zur Mehrwertabgabe im Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008 (RPBG, SGF 710.1) am 1. Januar 2018 in Kraft getreten. Die Änderungen dieser Bestimmungen sind seit dem 1. Oktober 2023 rechtsverbindlich. Die dazugehörigen Bestimmungen im Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 1. Dezember 2009 (RPBR, SGF 710.11) wurden ebenfalls geändert und sind seit dem 1. Januar 2024 rechtskräftig.

## Geschichte

**1976**

Ablehnung des Gesetzes durch ein Referendum, insbesondere wegen der obligatorischen Erhebung des Mehrwerts

**2014**

RPG1: obligatorische Erhebung des Mehrwerts

**2023**

Kanton FR: Änderungen der Bestimmungen zur Mehrwertabgabe

**1974**

Erster Entwurf des RPG:  
Erhebung der obligatorischen Mehrwertabgabe

**1980**

Inkrafttreten des RPG: Freiwillige Erhebung des Mehrwerts

**2018**

Kanton FR: Inkrafttreten der Bestimmungen zur Mehrwertabgabe

# Politik

Das RPG verpflichtet die Kantone, mindestens 20% des Mehrwerts, welcher durch raumplanerische Massnahmen auf den Grundstücken geschaffen wird, abzuschöpfen. Das sind Baueinzonungen, Nutzungsänderungen von einer Bauzone in eine andere und die Erhöhungen der Bebauungsmöglichkeit. Die durch die Erhebung der Mehrwertabgabe erzielten Beträge werden in einen Fonds eingezahlt und dienen hauptsächlich zur Finanzierung der Entschädigungen, die nach einer Auszonung von der Bauzone in die Landwirtschaftszone zu zahlen sind. Die verfügbaren Beträge können zur Finanzierung anderer raumplanerische Massnahmen verwendet werden, wie die regionalen Richtpläne, die Verdichtungsstudien oder die Gestaltung öffentlicher Plätze und Pärke.

[https://bdlf.fr.ch/app/de/texts\\_of\\_law/710.1](https://bdlf.fr.ch/app/de/texts_of_law/710.1)

[https://bdlf.fr.ch/app/de/texts\\_of\\_law/710.11](https://bdlf.fr.ch/app/de/texts_of_law/710.11)

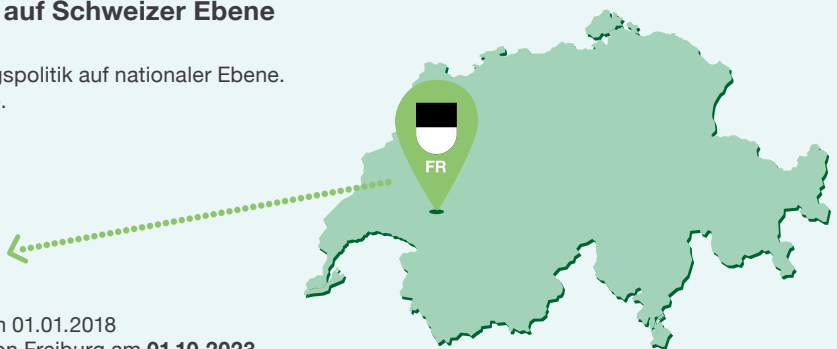


## Ausgleichsvorschriften auf Schweizer Ebene

Umsetzung der Raumplanungspolitik auf nationaler Ebene.  
Obligatorisch für alle Kantone.

## Gesetzesrevision

Inkrafttreten des Gesetzes am 01.01.2018  
– Gesetzesänderung im Kanton Freiburg am **01.10.2023**



# Ziele

---

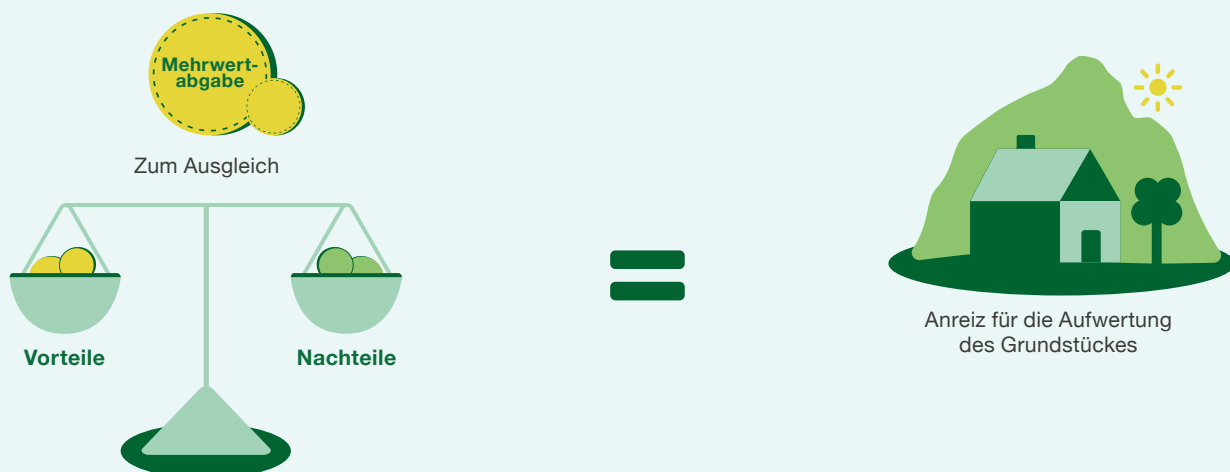
## Wozu dient die Mehrwertabgabe?

---

Wenn Landwirtschaftsland neu einer Bauzone zugewiesen wird oder die Bebauungsmöglichkeit auf einem Bauland erheblich zunimmt, erfährt das Grundstück ohne jegliches Zutun des/der Eigentümer/-in eine starke Wertsteigerung. Umgekehrt verhält es sich bei einer Auszonung: Das Land verliert mit der Auszonung in die Landwirtschaftszone, welches von Natur aus nicht bebaubar ist, an Wert. Aus Gründen der Gerechtigkeit sieht das RPG einen angemessenen Ausgleich für die mit diesen raumplanerischen Massnahmen verbundenen erheblichen Vor- und Nachteile vor.

Die durch die Erhebung der Abgabe erhaltenen Beträge werden in den kantonalen Fonds (siehe Seite 7) eingezahlt, aus dem verschiedene Massnahmen auf regionaler und kommunaler Ebene finanziert werden können.

Die Mehrwertabgabe hat zum Ziel, die betroffenen Eigentümer/-in dazu zu bewegen, ihr Land aufzuwerten, indem sie die Baumöglichkeiten, die sich aus der raumplanerischen Massnahme ergeben, optimal nutzen.



---

# Ziele

---

Der/Die Schuldner/-in zahlen dem Kanton die Mehrwertgabe. Der Kanton verteilt die erhaltenen Beiträge prioritär an die Gemeinden und Gemeindeverbände (Regionen), um Entschädigungen für materielle Enteignungen und andere raumplanerische Massnahmen gemäss Gesetz zu finanzieren (Art. 113c RPBG).

Die Einnahmen aus der Erhebung der Abgabe werden nicht zur Finanzierung von Planungsmassnahmen auf kantonaler Ebene verwendet.

Die Mehrwertabgabe ist nicht gleichzusetzen mit der Grundstückgewinnsteuer, welche den Gewinn aus dem Verkauf einer Immobilie besteuert, wobei hier die Besitzdauer für den Steuersatz ausschlaggebend ist. Die Mehrwertgabe wird als Teil der Aufwendungen vom steuerbaren Gewinn bei der Grundstückgewinnsteuer abgezogen (Art. 113b Abs. 4 RPBG).

**Grundstückgewinnsteuer:** Hat der/die Eigentümer/-in das Grundstück vor der Festlegung des Betrags der Mehrwertabgabe verkauft und die Grundstückgewinnsteuer schon bezahlt, so hat der/die Steuerpflichtige 90 Tage (Art. 189 DStG) ab dem Datum des Rechnungseingangs der Mehrwertabgabe Zeit, um eine Revision des Veranlagungsentscheids für die Grundstückgewinnsteuer zu beantragen.

# Planungsmassnahmen

## Welche raumplanerische Massnahmen (Planungsmassnahmen) unterliegen der Mehrwertabgabe?

Es werden drei Planungsmassnahmen, welche der Mehrwertabgabe unterstellt sind, unterschieden (Art. 113 a Abs. 2 RPBG):

**1 Einzoning** eines Grundstücks in eine Bauzone gemäss Art. 15 RPG, beispielsweise wenn ein Grundstück von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone schwacher Dichte eingezont wird.

Die Einzonungen in eine Spezialzone gemäss Art. 18 RPG (z.B. Kiesgrubengebiete oder touristische Zonen ausserhalb der Bauzone) sind nicht der Mehrwertabgabe unterstellt.

**2 Nutzungsänderung** der Zone, in der sich das Grundstück befindet.

Eine Nutzungsänderung passiert, wenn wesentliche Änderungen der Zonenbestimmung und der Typologie der dort zulässigen Bauten verändert werden. Beispielsweise wenn ein Grundstück von der Wohnzone mit einer schwachen Dichte in die Dorfzone umgezont wird oder von der Gewerbezone in die Dorfzone.

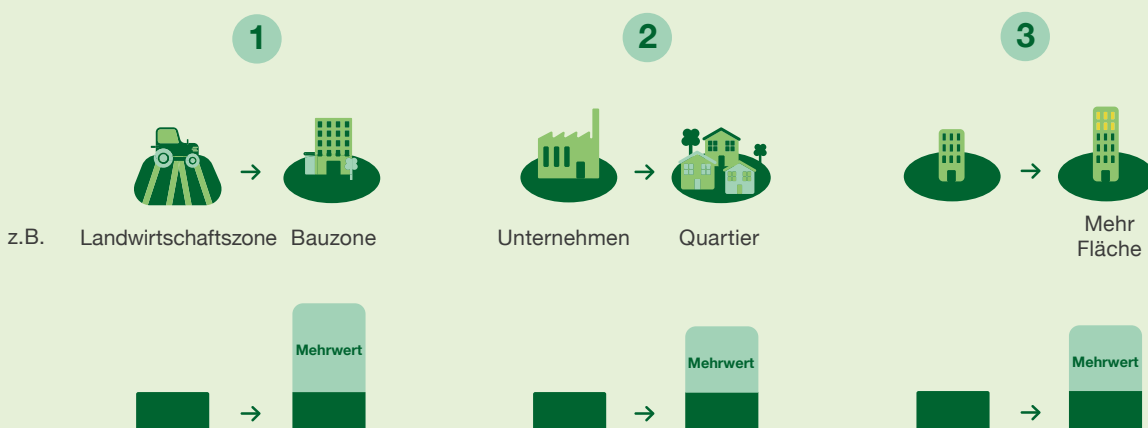
### 3 Erhöhung der Bebauungsmöglichkeiten

Die Erhöhung der Bebauungsmöglichkeit eines Grundstücks in der Bauzone ist ebenfalls der Mehrwertabgabe unterstellt, sofern diese Erhöhung mindestens 50% der Geschossfläche (GF) des ursprünglichen Potenzials ausmacht.

Beispielsweise, wenn die Geschossflächenziffer (GFZ) in der neuen Zone von 0.80 auf 1.20 und mehr erhöht wird.

#### Übergangsbestimmungen:

Da mit der Gesetzesänderung, die seit dem 1. Oktober 2023 in Kraft ist, die Besteuerung von Erhöhungen der Bebauungsmöglichkeit eingeführt wurde, sind die Übergangsbestimmungen im Anhang 2, Punkt 1 zu beachten.





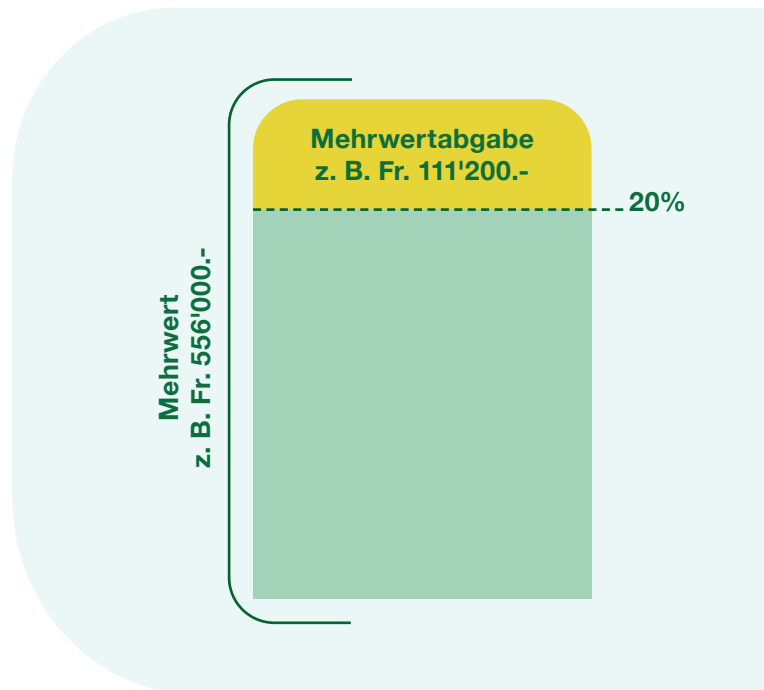
# Betragsverteilung

## Was ist die Höhe der Abgabe und wie wird sie verteilt?

In Art. 5 RPG ist vorgesehen, dass die Kantone mindestens 20% des Mehrwerts abschöpfen, der sich aus erheblichen Planungsvorteilen ergibt. Der Kanton Freiburg hat dieses Minimum von 20% übernommen (Art. 113b RPBG).

### Beispiel:

Ein Grundstück mit einer Fläche von 800 m<sup>2</sup> wird von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone eingezont. Der Wert in der Landwirtschaftszone beträgt Fr. 5.-/m<sup>2</sup> und Fr. 700.-/m<sup>2</sup> in der Dorfzone. Somit ergibt dies einen Mehrwert von Fr. 695.-/m<sup>2</sup>. Der gesamte Mehrwert für den/die Schuldner/-in beträgt 800 m<sup>2</sup> x Fr. 695.- = Fr. 556'000.-.



Art. 113c RPBG regelt die Zuweisungen der Einnahmen. Die Einnahmen aus jeder Mehrwertabgabe werden wie folgt aufgeteilt: 4% des Mehrwerts werden dem Bodenverbesserungsfonds überwiesen, 5% des Mehrwerts werden automatisch den Gemeinden überwiesen, welche über ein Gemeindereglement verfügen (siehe folgenden Titel zur kommunalen Mehrwertabgabe) und die restlichen 11% fliessen in den kantonalen Mehrwertfonds.

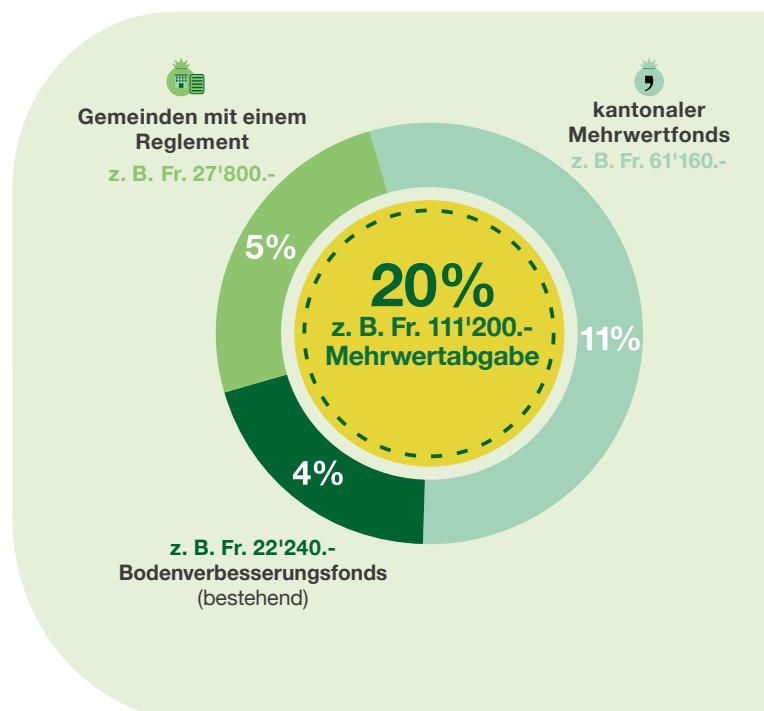
### Beispiel:

Die Abgabe von Fr. 111'200.- wird wie folgt aufgeteilt:

Bodenverbesserungsfonds (4% des Mehrwerts entsprechen 20% der Abgabe): Fr. 22'240.-

Gemeinden mit einem Gemeindereglement (5% des Mehrwerts entsprechen 25% der Abgabe): Fr. 27'800.-

kantonaler Mehrwertfonds (11% des Mehrwerts entsprechen 55% der Abgabe): Fr. 61'160.-



---

# Betragsverteilung

---

## Wie wird die kommunale Mehrwertabgabe erhoben?

---

Die Gemeinden können auf der Grundlage der kantonalen Veranlagung höchstens einen Viertel der kantonalen Mehrwertabgabe für sich beanspruchen, sofern sie über ein von der Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU) genehmigtes Gemeindereglement verfügen. Im Reglement definiert die Gemeinde ihren Satz (maximal 25%) sowie deren Verwendung für raumplanerischen Massnahmen (Art. 113c Abs. 5 RPBG). Das Verfahren der Schätzung sowie die Entscheidung über die Mehrwertabgabe obliegt dem Kanton, der den Gemeinden den ihnen zustehenden Betrag überweist, indem er ihn vom kantonalen Anteil abzieht (s. Art. 113a Abs. 1a RPBG).

Für den/die Eigentümer/-in fällt somit nur eine einzige kantonale Mehrwertabgabe an. Es werden keine zusätzlichen Gemeindeabgaben erhoben.

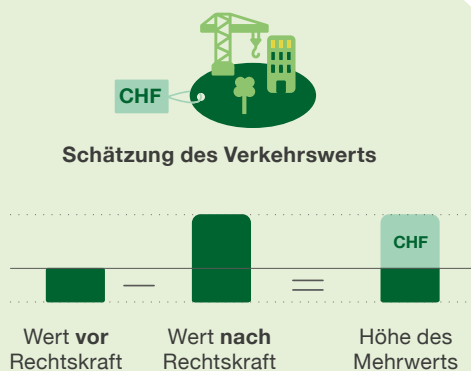
Da die Gemeindeabgabe seit dem 1. Oktober 2023 neu in das Gesetz eingeführt wurde, sind die **Übergangsbestimmungen** im Anhang 2, Punkt 3 zu beachten.

Ein Musterbeispiel sowie der dazugehörige Kommentar zum Gemeindereglement sind für die Gemeinden auf der Webseite des Amtes für Gemeinden (GemA) zu finden. <https://www.fr.ch/de/staat-und-recht/gemeinden/musterreglemente> (790.4, Reglement über die kommunale Mehrwertabgabe)

# Schätzung

## Wie wird der Mehrwert geschätzt?

Die kantonale Steuerverwaltung (KSTV) ist die Veranlagungsbehörde. Das Gesetz legt allgemein die Methodik für die Schätzung fest (Art. 113b Abs. 2a RPBG). Das Land wird ohne die aktuelle Bebauung bewertet. Der Wert des Grundstückes vor dem Inkrafttreten der Planungsmassnahme und der Wert nach diesem Zeitpunkt sind zu bestimmen, um den Mehrwert festzulegen (Art. 113b Abs. 2 RPBG).



Die KSTV verwendet die folgenden Methoden in Kaskade zur Festlegung der Schätzung des Mehrwerts, so dass eine nachfolgende Methode angewendet wird, wenn mit der vorherigen keine Schätzung möglich ist:

### 1 Verkaufspreis

Diese Methode wird angewandt, wenn eine Transaktion bezüglich des Grundstückes stattgefunden hat und der Preis repräsentativ für den Marktwert des Landes ist.

### 2 Vergleichsmethode

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage von Transaktionspreisen vergleichbarer Objekte.

### 3 Residualwertmethode

Mit dieser Methode kann der Marktwertpreis von Parzellen berechnet werden, wenn kein Transaktionspreis für den besteuerten Artikel oder ein vergleichbares Objekt vorliegt.

Wenn keine der oben genannten Methoden geeignet ist, kann der Mehrwert durch andere anerkannte offizielle Schätzmethoden ermittelt werden.



### Schätzungsmethoden des Verkehrswerts vorher und nachher



---

# Abzüge

---

## Was sind die möglichen Abzüge?

---

Gemäss Art. 113b Abs. 2b RPBG können Ausgaben, die für die Aufwertung des Grundstücks notwendig sind, vom Verkehrswert abgezogen werden.

Folgende Aufwertungsmassnahmen sind gemäss des Reglements (Art. 51<sup>ter</sup> al. 1 RPBR) möglich:

- die Kosten für die Studie zur Erstellung eines obligatorischen Detailbebauungsplans (DBP);
- die Kosten für die Feinerschliessung (z.B. Bau einer Erschliessungsstrasse innerhalb eines Quartiers);
- die die notwendigen Kosten, um die Anforderungen von Art. 3 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (AltIV) erfüllen zu können;
- die Kosten für eine Baulandumlegung und Grenzbereinigung im Sinne von Art. 105 ff. RPBG.

### **Beschaffung landwirtschaftlicher Ersatzbauten (Art. 113b Abs. 3 RPBG)**

Art. 113b Abs. 3 RPBG sieht vor, dass die Kosten rund um eine Beschaffung landwirtschaftlicher Ersatzbauten von der Mehrwertabgabe innert einer Frist von fünf Jahren ab Inkrafttreten der Planungsmassnahme abgezogen werden können. Diese Bestimmung bezieht sich auf Art. 5 Abs. 1quater RPG. Folgende Bedingungen müssen erfüllt sein, um diesen Abzug von der Bemessungsgrundlage geltend machen zu können:

- Der Mehrwert muss aus einer Einzonung stammen, d.h. aus dem Übergang von der Landwirtschaftszone in eine Bauzone.
- Der landwirtschaftliche Ersatzbau muss für die Selbstbewirtschaftung bestimmt sein.
- Die Nutzung des Ersatzbaus muss innerhalb von fünf Jahren ab Inkrafttreten der Planungsmassnahme erfolgen.

Unter „Beschaffung“ ist der Bau oder Kauf von landwirtschaftlichen Gebäuden zu verstehen, die als Ersatz für Gebäude dienen, die durch den Bau auf neu eingezontem Land zerstört oder umgenutzt wurden. Es wird vorausgesetzt, dass die Ersatzgebäude mit der Nutzung der Landwirtschaftszone vereinbar sind, im Sinne der Bestimmungen des Bundesrechts (RPG und RPV). Das als Ersatz erworbene Gebäude muss in Bezug auf Grösse und Nutzung mit dem stillgelegten Gebäude vergleichbar sein.

# Besteuerung

## Besteuerungsprozess

Die RIMU ist die für die Genehmigung der Planungsmassnahme zuständige Behörde. Sobald die Planungsmassnahme genehmigt und in Kraft getreten ist, erfolgt die Anmerkung in das Grundbuch und ein Informationsschreiben an den/die Schuldner/-in.

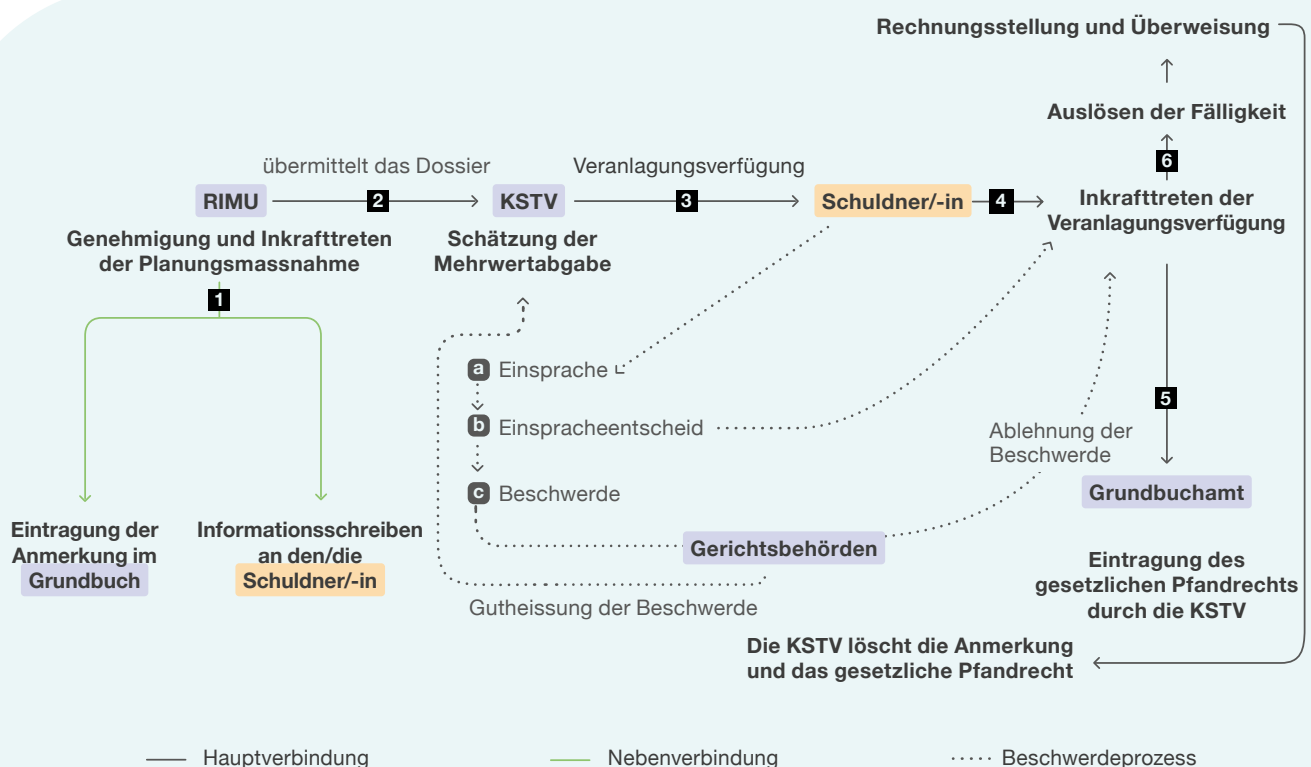
Die KSTV ist anschliessend für die Schätzung der Mehrwertabgabe zuständig. Sie lässt dem/der Schuldner/-in eine Veranlagungsverfügung zukommen.

Der/Die Schuldner/-in kann nach Erhalt der Veranlagungsverfügung innerhalb 30 Tagen eine begründete Einsprache bei der KSTV erheben.

Die KSTV prüft die Einsprache und erlässt einen Entscheid, welcher entweder akzeptiert oder mit einer Beschwerde an das Kantonsgericht (KG) und weiter an das Bundesgericht (BG) angefochten werden kann. Wenn die Gerichtsbehörde die Beschwerde gutheisst, muss die KSTV die Veranlagung neu beurteilen. Wird die Beschwerde abgewiesen, tritt die Verfügung in Kraft.

Sobald diese Verfügung in Kraft tritt, folgt die Eintragung des gesetzlichen Pfandrechts durch die KSTV in das Grundbuch.

Sobald die Mehrwertabgabe durch einen Verkauf oder eine erteilte Baubewilligung fällig wird, erstellt die KSTV die Rechnung. Nach Eingang der Zahlung wird die Anmerkung sowie das gesetzliche Pfandrecht im Grundbuch gelöscht.



---

# Zahlung

---

## Wer zahlt die Abgabe?

---

Der/die Schuldner/-in der Abgabe ist der/die Eigentümer/-in des Grundstücks zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. (siehe Beispiel ❶, Anhang 1).

Wird allerdings eine Baubewilligung in Vorwirkung der Pläne (Art. 91 Abs. 2 RPBG), also vor der Genehmigung der Planungsmassnahme, erteilt, so ist der/die Schuldner/-in der Abgabe der/die Eigentümer/-in des Grundstücks zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme. (siehe Beispiel ❷ und ❸, Anhang 1).

### Übergangbestimmungen:

Da mit der Gesetzesänderung, in Kraft seit dem 1. Oktober 2023, eine Änderung des/der Schuldners/-in eingeführt wurde, sind die Übergangbestimmungen im Anhang 2, Kapitel 2 zur Definition des/der Schuldners/-in zu beachten.

# Zahlung

## Wann wird die Abgabe fällig?

Zwei Arten von Ereignissen im Zusammenhang mit dem unterstellten Grundstück können die Fälligkeit, d.h. die Rechnungsstellung, der Mehrwertabgabe auslösen (Art. 113e Abs. 1 RPBG):

- 1 Erteilung einer Baubewilligung auf dem Grundstück;
- 2 Veräusserung (namentlich Verkauf) des Grundstücks.

### Bebauung des Grundstücks

Wenn eine Baubewilligung im ordentlichen Verfahren erteilt wird, so muss die Mehrwertabgabe sechs Monate nach Inkrafttreten der Baubewilligung bezahlt werden.

### Veräusserung (namentlich Verkauf)

Im Falle der Veräusserung des Grundstücks gemäss Art. 42 DStG ist die Abgabe fällig. Alle Verkäufe, welche zwischen der öffentlichen Auflage und vor der Genehmigung der Planungsmassnahme stattgefunden haben, lösen keine Fälligkeit der Mehrwertabgabe aus (siehe Beispiel 4, Anhang 1).

In beiden Fällen (Baubewilligung sowie Veräusserung)

sind anteilige Zahlungen vorgesehen (Art. 113e Abs. 2 RPBG). Wird ein Grundstück geteilt, welches daraufhin bebaut oder verkauft wird, so wird anteilmässig auf die betroffene Fläche, welche bebaut oder verkauft wurde, die Mehrwertabgabe fällig (siehe Beispiel 5, Anhang 1). Zudem ist die Mehrwertabgabe anteilig zahlbar, wenn ein Anteil eines gemeinschaftlichen Eigentums veräussert wird. (siehe Beispiel 6, Anhang 1).

### Beispiel:

X und Y sind zu je 50% Eigentümer eines Grundstücks. X verkauft seinen Anteil. Somit wird die Mehrwertabgabe nur zu 50% für X fällig. Für Y ist die Mehrwertabgabe noch nicht fällig, da er seinen Anteil noch nicht verkauft hat.

1



Bau

Veranlagungs-  
verfügung

Baubewilligung  
erteilt (im ordentlichen  
Verfahren)

Mehrwertabgabe fällig

unbestimmte Dauer

6 Monate nach Inkrafttreten  
der Baubewilligung

Prozess der  
Rechnungsstellung

2



Verkauf

Veranlagungs-  
verfügung

Mehrwertabgabe fällig

unbestimmte Dauer

Prozess der  
Rechnungsstellung

Verkauf

---

# Zahlung

---

## Wann ist die Fälligkeit der Abgabe aufgeschoben?

---

Das Gesetz sieht verschiedene Fälle für die Aufschiebung der Fälligkeit der Mehrwertabgabe vor. Das heisst, die Mehrwertabgabe muss nicht in den oben beschriebenen Situationen bezahlt werden, obwohl ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat oder eine Baubewilligung auf dem Grundstück erteilt wurde (Art. 113e<sup>bis</sup> RPBG).

Die Mehrwertabgabe muss erst zu einem späteren Zeitpunkt bezahlt werden, wenn es sich um Erbfälle, Erbvorbezüge oder Schenkungen gemäss Art. 43 Abs. 1 Bst. a-c des Gesetzes über die direkten Kantonssteuern (DStG) handelt (siehe Beispiel 7, Anhang 1).

### Beispiel:

Wenn eine Mutter ihrem Sohn eine Immobilie, welche der Mehrwertabgabe unterliegt, vererbt oder verschenkt, wechselt die Eigentümerschaft von der Mutter an den Sohn.

Die Mehrwertabgabe muss aber nicht zu diesem Zeitpunkt bezahlt werden, da die Fälligkeit nicht ausgelöst wird. Die Pflicht zur Tragung der Mehrwertabgabe wechselt von Amtes wegen von der Mutter an den Sohn. Sobald der Sohn das Grundstück verkauft oder eine Baubewilligung erhält, muss der Sohn die Mehrwertabgabe bezahlen.



---

# Zahlung

---

## Wann ist die Fälligkeit der Abgabe aufgeschoben?

---

Bei einem Mehrwert infolge einer Nutzungsänderung oder einer Erhöhung der Bebauungsmöglichkeit sind zusätzlich folgende Fälle für eine Aufschiebung vorgesehen:

- wenn die zusätzlichen Flächen, im Baugesuch nach der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme genehmigt, nicht mehr als 20% der Hauptnutzflächen (HFN) betragen, welche bereits auf dem betreffenden Grundstück genehmigt wurden und/oder energetische Verbesserungen des Gebäudes betreffen (siehe Beispiel 8, Anhang 1).

### Beispiel:

Ein grossflächiges (1'200 m<sup>2</sup>) Grundstück mit einem Einfamilienhaus (100 m<sup>2</sup>) geht von der Wohnzone mit schwacher Dichte in die Dorfzone über. Der/Die Schuldner/-in erweitert das bereits bestehenden Einfamilienhaus um ein Zimmer (11m<sup>2</sup>) im Dachgeschoss. Diese wenigen zusätzlichen Quadratmeter sind im Verhältnis zum noch zur Verfügung stehenden Baupotenzials sehr gering und entsprechen nicht 20% der Hauptnutzfläche des noch zur Verfügung stehenden Baupotenzials.

Somit löst diese Baubewilligung nicht die Bezahlung der Mehrwertabgabe aus. Allerdings werden die erteilten Baubewilligungen kumuliert. Sobald die Summe von 20% der Hauptnutzfläche des noch zur Verfügung stehenden Baupotenzials überschritten wird, wird die Bezahlung der Mehrwertabgabe ausgelöst.

- wenn die Baubewilligung für einen Bau erteilt wird, der für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung erforderlich ist und auf einem Grundstück vorgesehen ist, das dem bürgerlichen Bodenrecht (BGBB) untersteht.

- wenn ein Anteil am Stockwerkeigentum verkauft wird (**Achtung:** Ausnahme bei gleichzeitiger oder aufeinanderfolgender Veräusserung von Stockwerkeigentumsanteilen, die der Veräusserung des gesamten Grundstücks gleichkommt, Art. 51k Abs. 2 RPBR) (siehe Beispiel 9, Anhang 1).

---

# Zahlung

---

## Sind Ausnahmen vorgesehen?

---

Das Gesetz sieht in Art. 113h RPBG eine Befreiung von der Mehrwertabgabe für folgende Situationen vor:

- 1 Der Staat, die Gemeinden und Gemeindeverbände sind Eigentümer dieser Grundstücke.
- 2 Öffentlich-rechtliche Körperschaften und Anstalten, wenn das Grundstück der Erfüllung von Aufgaben im öffentlichen Interesse dient und sie Eigentümerinnen des Grundstücks sind.

**Beispiele:**

Die Kantonale Gebäudeversicherung (KGV) und Pfarreien (Kirchgemeinden).

- 3 Wenn der Mehrwert einem Gesamtbetrag von weniger als Fr. 20'000.- entspricht; diese Ausnahme gilt für alle Schuldner/-innen.

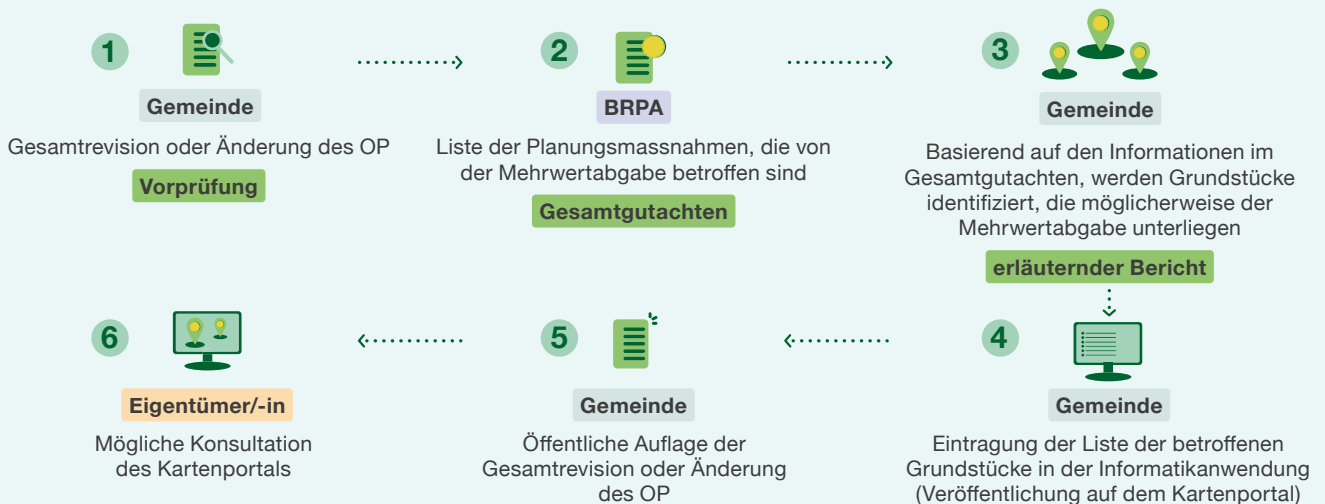
# Vorabinformation an die Eigentümer/-innen

## Was ist die Rolle der Gemeinde und des Bau- und Raumplanungsamtes?

Der Prozess beginnt mit der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme durch die Gemeinden. Es ist wichtig, dass die Eigentümer/-innen zu diesem Zeitpunkt von der Gemeinde transparent darüber informiert werden, dass ihr Grundstück eventuell der Mehrwertabgabe unterliegen könnte.

Wenn die Gemeinde eine Gesamtrevision oder Änderung der Ortsplanung (OP) beabsichtigt, so sind folgende Schritte zu beachten, damit die Information über eine potenzielle Mehrwertabgabeunterstellung an die Eigentümer/-innen erfolgen kann:

- 1 Die Gemeinde erstellt das Vorprüfungsdossier der OP und übermittelt es dem Bau- und Raumplanungsamt (BRPA).
- 2 Nach der Vorprüfung (nach Rücksprache mit den zuständigen Ämtern) erstellt das BRPA ihr Gesamtgutachten, in der die von der Mehrwertabgabe betroffenen Planungsmassnahmen aufgeführt sind.
- 3 Basierend auf diesen Informationen identifiziert die Gemeinde die von der Mehrwertabgabe möglicherweise betroffenen Grundstücke und weist diese im erläuternden Bericht aus.
- 4 Die Gemeinde erfasst diese Grundstücke auf der Informatikanwendung. So werden die Informationen auf dem Kartenportal veröffentlicht.
- 5 Die Gemeinde legt das Ortsplanungsdossier öffentlich auf.
- 6 Der/Die Eigentümer/-in kann daraufhin das Kartenportal konsultieren und erfährt, ob sein/ ihr Grundstück durch die geänderte Ortsplanung möglicherweise von der Mehrwertabgabe betroffen sein wird.



---

# Finanzierungen aus dem kantonalen Mehrwertfonds

---

## Feststellung der materiellen Enteignung

---

Der/die Eigentümer/-in eines Grundstückes, das aufgrund einer Planungsmassnahme eine Wertverminderung ausweist, kann ein Entschädigungsgesuch bei der Enteignungskommission stellen. Ein Minderwert liegt beispielsweise bei einer Auszonung vor, wenn das Grundstück von der Bauzone in die Landwirtschaftszone ausgezont wird. Die Enteignungskommission eröffnet ein Verfahren und informiert die Gemeinde über das eingereichte Gesuch des/der Eigentümers/-in. In einem weiteren Schritt wird die RIMU über das Gesuch informiert und kann entsprechend Stellung nehmen. Nachdem der Sachverhalt vollständig geklärt ist, entscheidet die Enteignungskommission über eine allfällige Entschädigung und informiert die verschiedenen Parteien, welche die Möglichkeit haben, gegen diesen Entscheid Beschwerde bei den Gerichtsbehörden (KG und weiter BG) einzureichen. Sobald der Entscheid in Kraft tritt, überweist die Gemeinde dem/r Eigentümer/-in die Entschädigung. Damit die Entschädigung vom kantonalen Fonds der Mehrwertabgabe finanziert werden kann, muss ein rechtskräftiger Entscheid der Enteignungskommission, welcher die materielle Enteignung sowie die Höhe der Entschädigung feststellt, vorliegen.

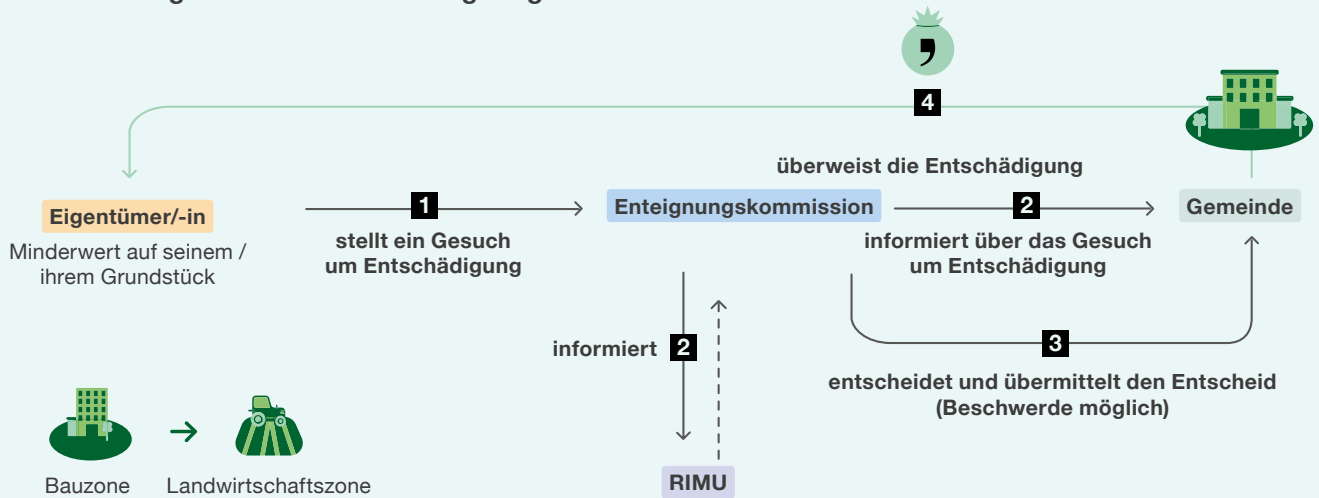
Wenn es bei einer Einigungsverhandlung zu einer Einigung zwischen der/die Eigentümer/-in und der Gemeinde kommt, so tritt das Verhandlungsprotokoll im Sinne eines rechtskräftigen Urteils der Kommission in Kraft. In diesem Fall wird die Entschädigung nicht über den kantonalen Fonds der Mehrwertabgabe finanziert, sondern kann über den Anteil der Mehrwertabgabe an die Gemeinde finanziert werden, wenn die Gemeinde dies in ihrem Reglement so vorsieht. Wenn die Gemeinde dies im Reglement nicht vorsieht oder kein Reglement hat, muss die Entschädigung aus der Einigungsverhandlung durch die Gemeinde selbst finanziert werden.

## Finanzierung vom kantonalen Mehrwertfonds

---

Wenn die Gemeinde das erste Schreiben von der Enteignungskommission erhält und über das Gesuch um Entschädigung informiert wird, stellt die Gemeinde ihrerseits beim BRPA ein Finanzierungsgesuch. Anschliessend registriert das BRPA das Finanzierungsgesuch. Sobald die Gemeinde über den entsprechenden rechtskräftigen Entscheid der Enteignungskommission verfügt, leitet sie diesen an das BRPA weiter, welches das Finanzierungsgesuch mit allen Dokumenten der RIMU zur Genehmigung weiterleitet. Sofern es die Mittel des Fonds ermöglichen, genehmigt die RIMU das Gesuch und eine Finanzierung der Entschädigung durch den Fonds an die Gemeinde kann erfolgen. Beiträge für Gesuche, die aufgrund einer ungenügenden Speisung des Fonds nicht finanziert werden können, werden bezahlt, sobald die verfügbaren Beträge des Fonds es ermöglichen.

## Feststellung der materiellen Enteignung



### zu beachten

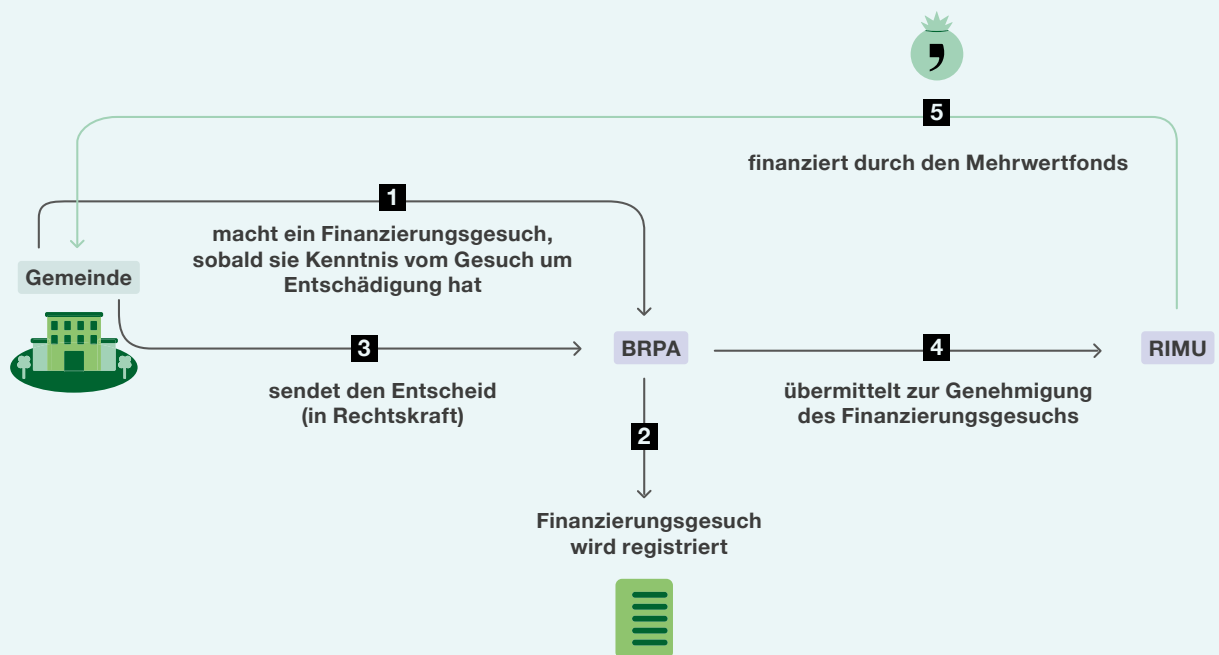


Die Einigungen zwischen Gemeinde und dem/der Eigentümer/-in werden nicht über den Fonds finanziert.



Einigungen können durch die kommunale Mehrwertabgabe finanziert werden, wenn die Gemeinde diese Verwendung vorsieht.

## Finanzierung vom kantonalen Mehrwertfonds

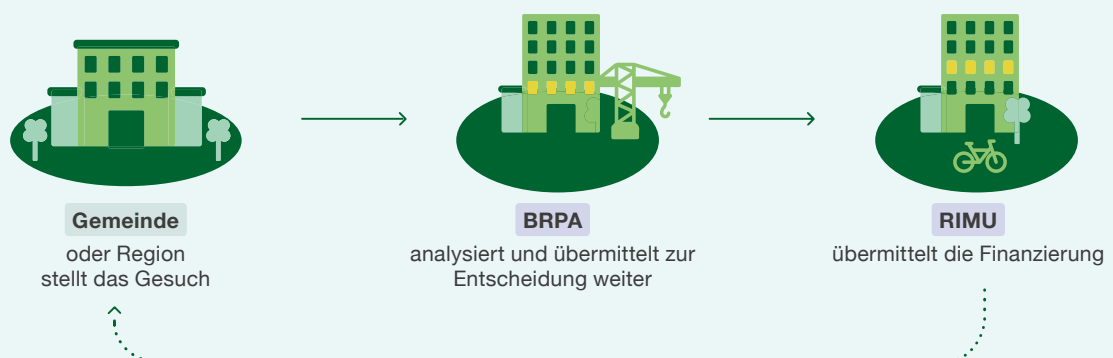


# Finanzierung von weiteren Objekten

## Wie sieht der Finanzierungsprozess für andere raumplanerische Massnahmen aus?

Es besteht die Möglichkeit weitere raumplanerische Massnahmen, über den kantonalen Fonds zu finanzieren, wie z. B. regionalen Richtpläne, Studien zur Siedlungsverdichtung, Förderung der sanften Mobilität (Art. 113c Abs. 2 Bst. b-d RPBG) oder Massnahmen zur Förderung der Biodiversität.

Die Gemeinde oder die Region stellt vor Beginn der Arbeiten beim BRPA ein Finanzierungsgesuch. Dieses muss die Offerte und alle zusätzlichen Dokumente wie das Pflichtenheft enthalten. Dieses Gesuch wird geprüft und der RIMU zur Genehmigung übermittelt. Sobald die RIMU das Finanzierungsgesuch genehmigt, erfolgt die Finanzierung über den Fonds an die betroffene Behörde.



---

# Glossar

---

## Kantonale Direktionen und Ämter

RIMU	Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt
BRPA	Bau und Raumplanungsamt
KSTV	Kantonale Steuerverwaltung
GemA	Amt für Gemeinden

## Bundes- und kantonale Gesetzgebung

RPG	Raumplanungsgesetz
RPV	Raumplanungsverordnung
RPBG	Raumplanungs- und Baugesetz
RPBR	Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz
BGBB	Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht
KVStG	Gesetz über die Steuer zum Ausgleich der Verminderung des Kulturlandes
DStG	Gesetz über die direkten Kantonssteuern
AltIV	Altlasten-Verordnung

## Definitionen Stadtplanung und Bauwesen

DBP	Detailbebauungsplan
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenziffer
HNF	Hauptnutzungsfläche
OP	Ortsplan
VP	Vorprüfung

## Weitere

ABl	Amtsblatt
Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BG	Bundesgericht
GB	Grundbuch
KG	Kantonsgericht
KGV	Kantonale Gebäudeversicherung
StWE	Stockwerkeigentum
z.B.	zum Beispiel

**Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur,  
Mobilität und Umwelt *RIMU***

*Chorherrengasse 17, 1701 Freiburg  
T +41 26 305 36 04*

*dime@fr.ch, [www.fr.ch/de/rimu](http://www.fr.ch/de/rimu)*

*April 2025*

—

**Kommunikationskonzept und Grafikdesign**  
INVENTAIRE communication visuelle sàrl

**Redaktion**  
ComCoeur GmbH





# Die Mehrwertabgabe im Kanton Freiburg

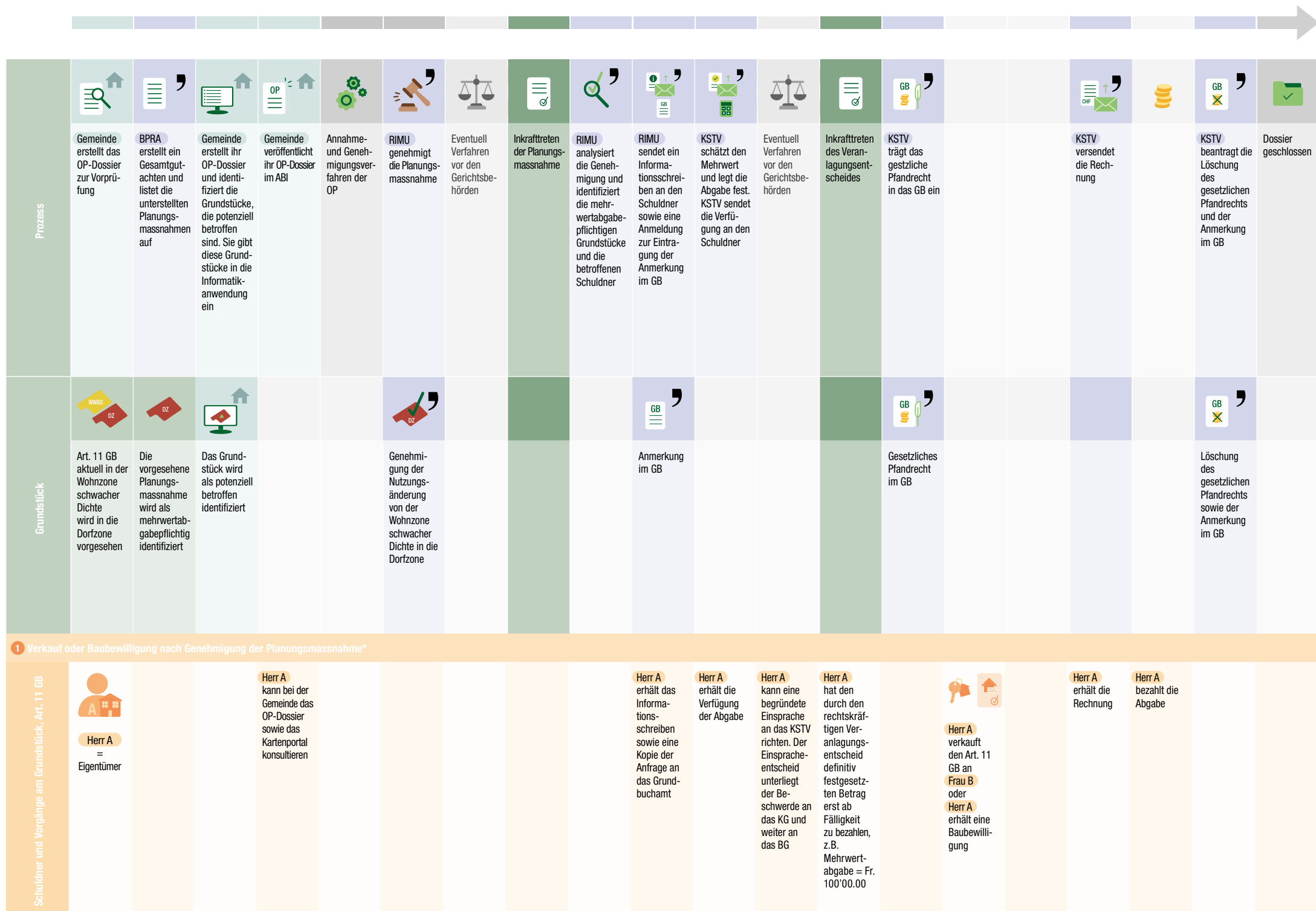
## — Anhang 1



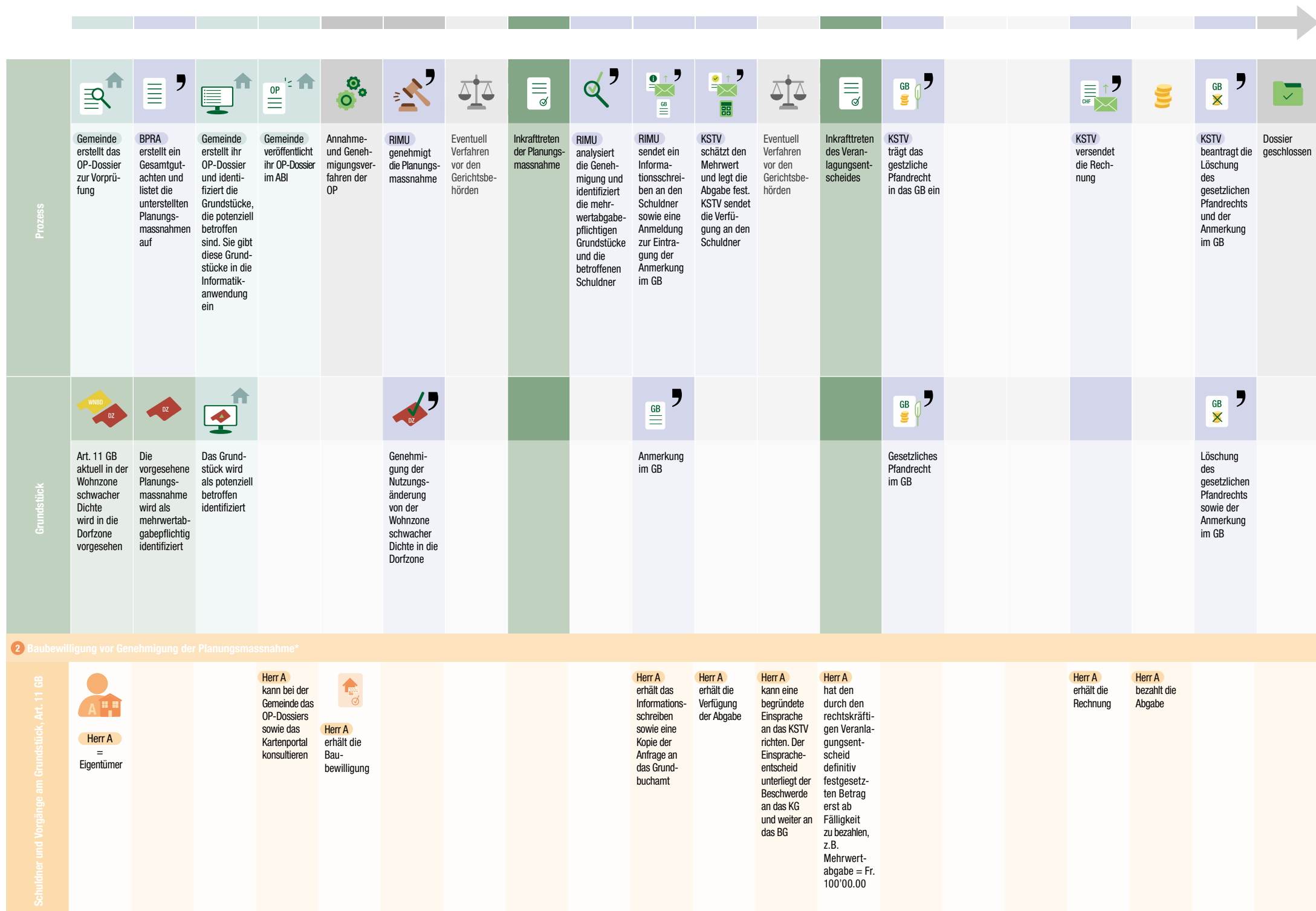
ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement DIME  
Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt RIMU

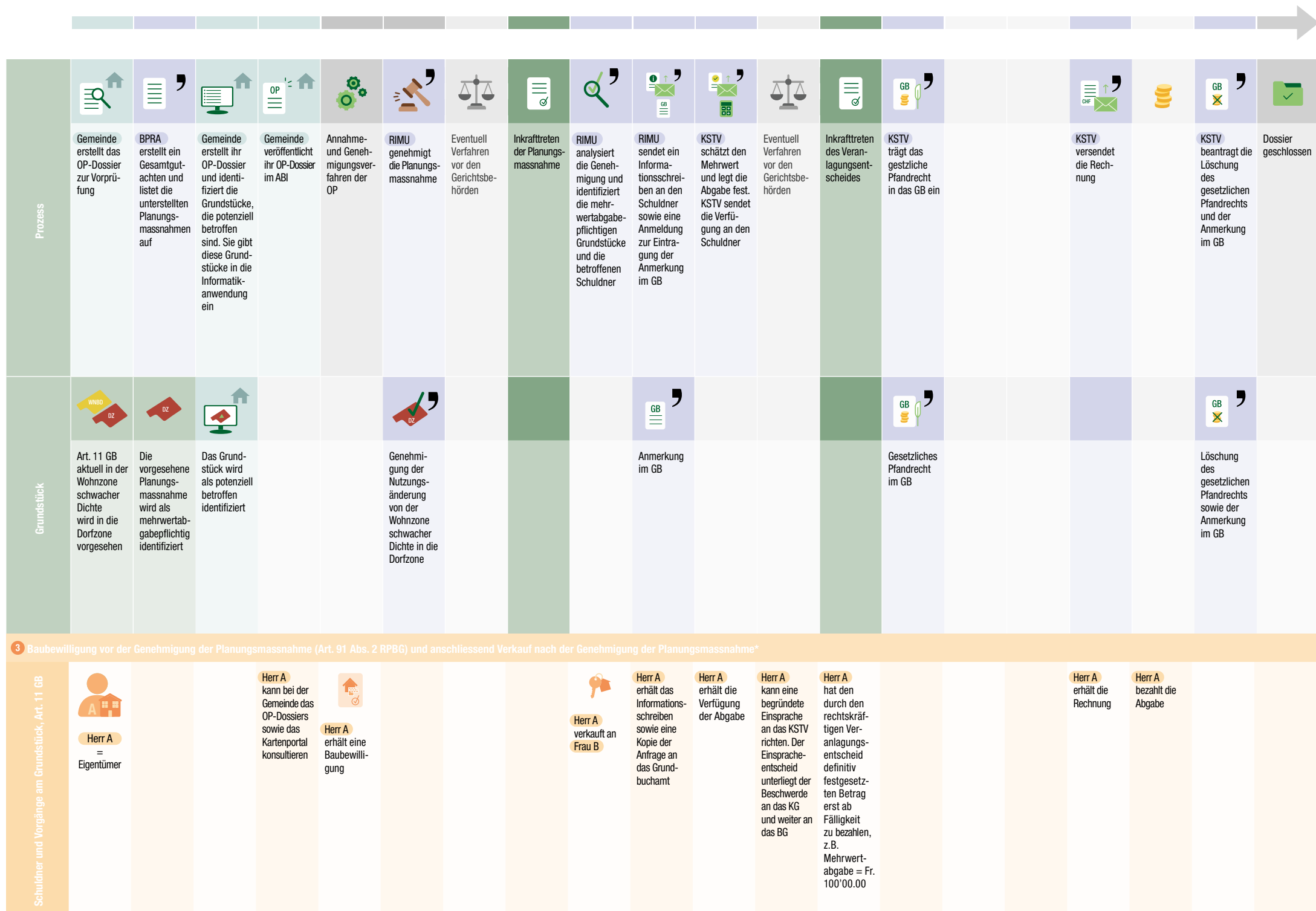




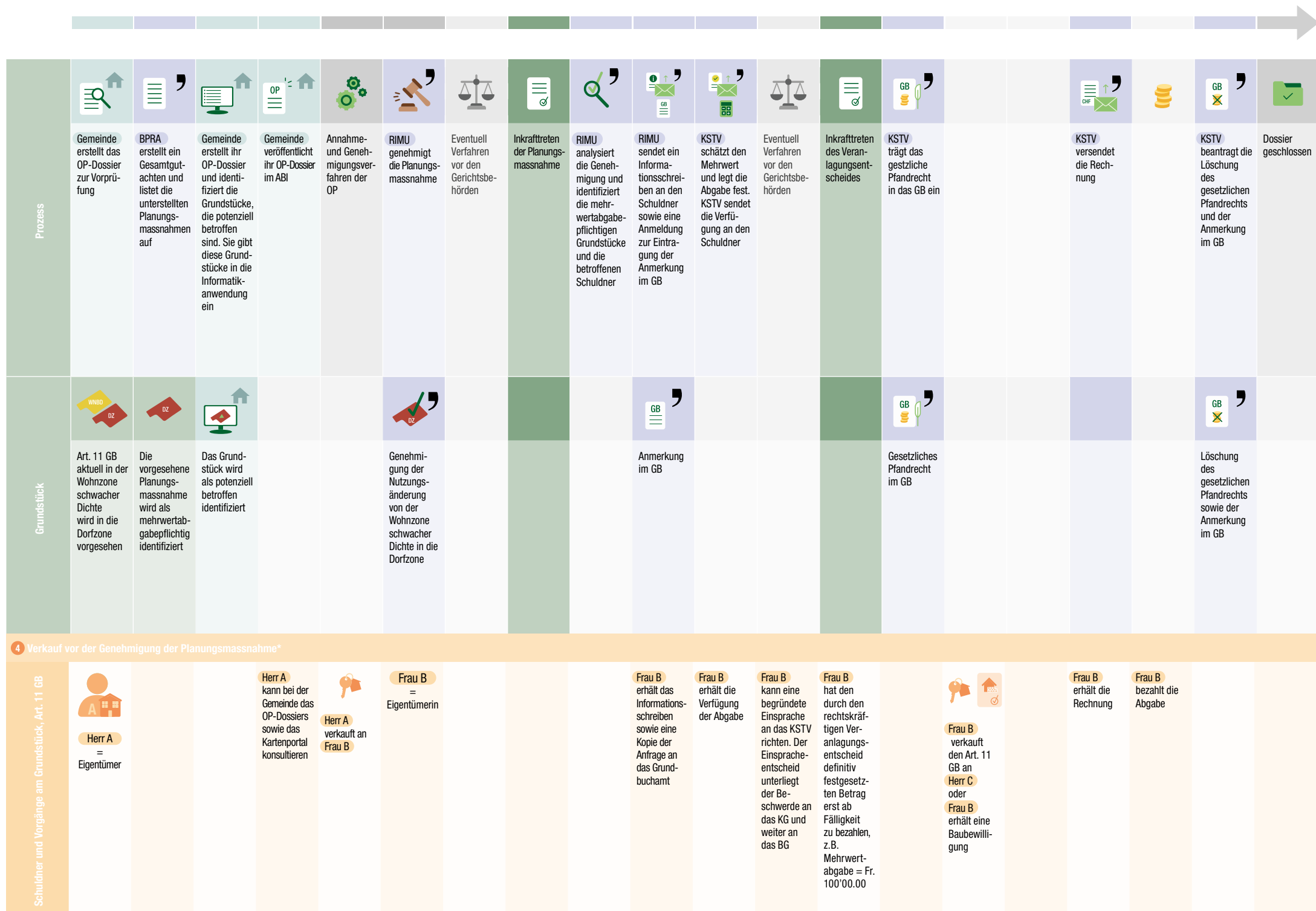
\*Die Sachlage entspricht nicht den Fällen, die in den Übergangsbestimmungen vorgesehen sind.



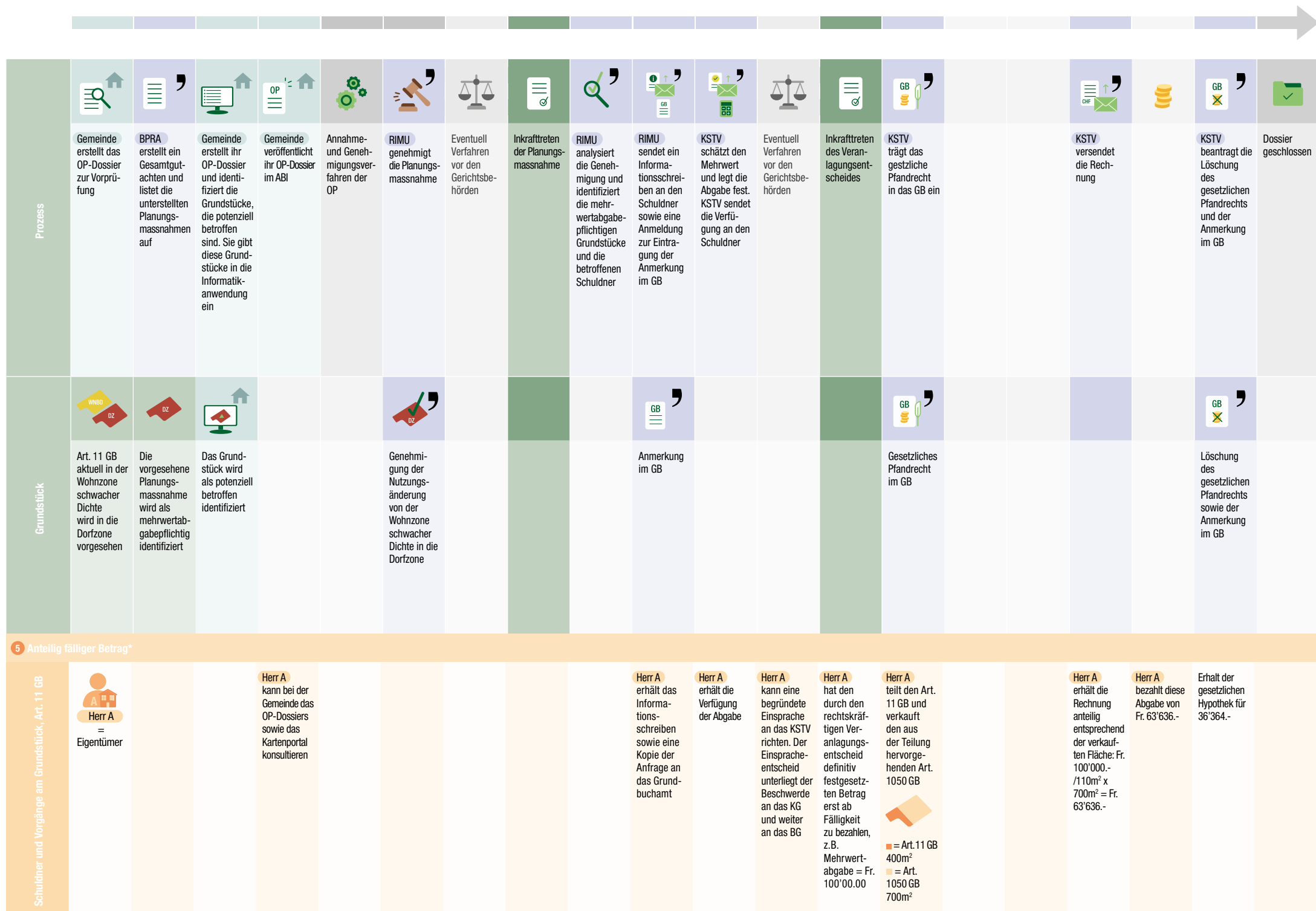
\*Die Sachlage entspricht nicht den Fällen, die in den Übergangsbestimmungen vorgesehen sind.



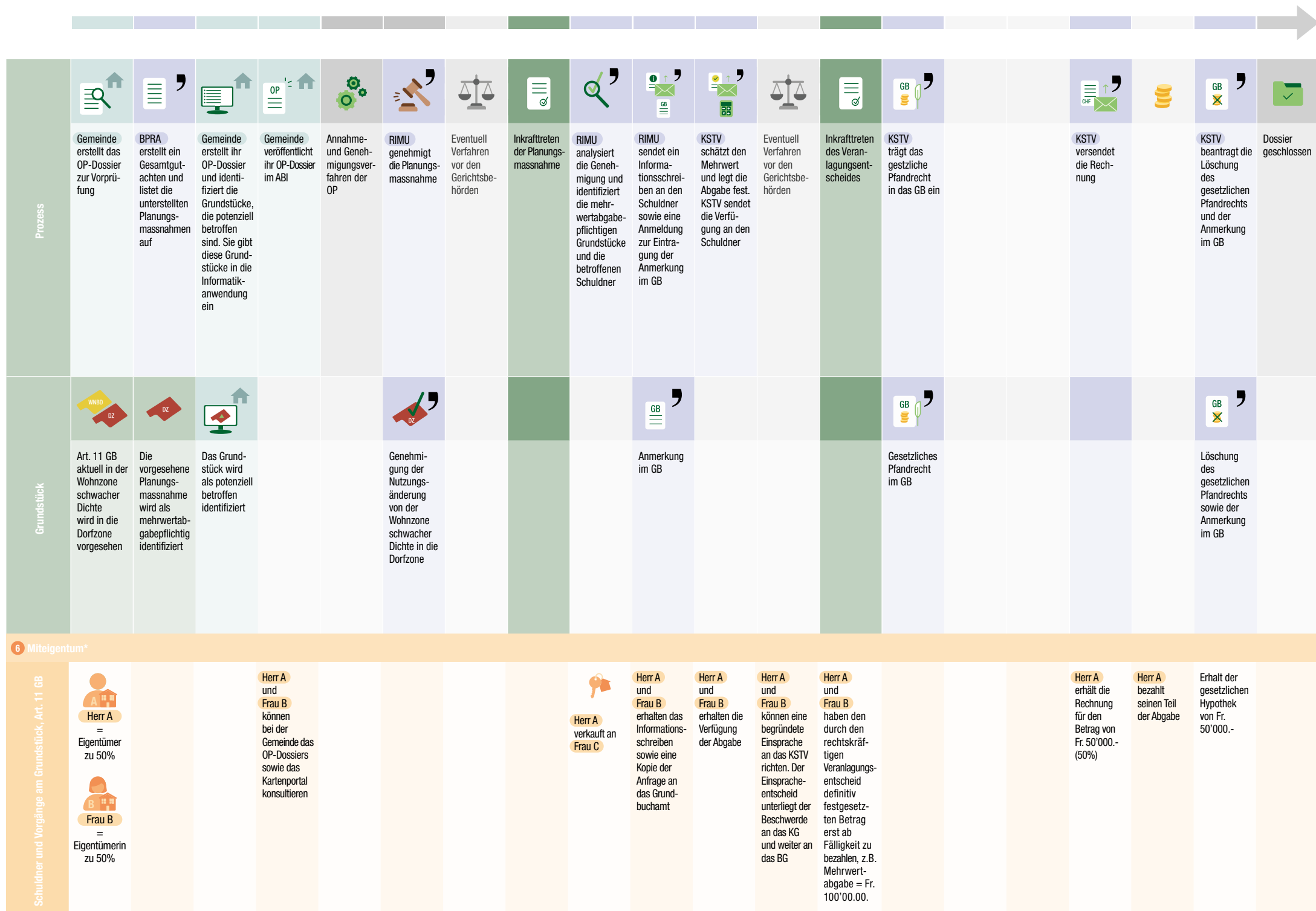
\*Die Sachlage entspricht nicht den Fällen, die in den Übergangsbestimmungen vorgesehen sind.



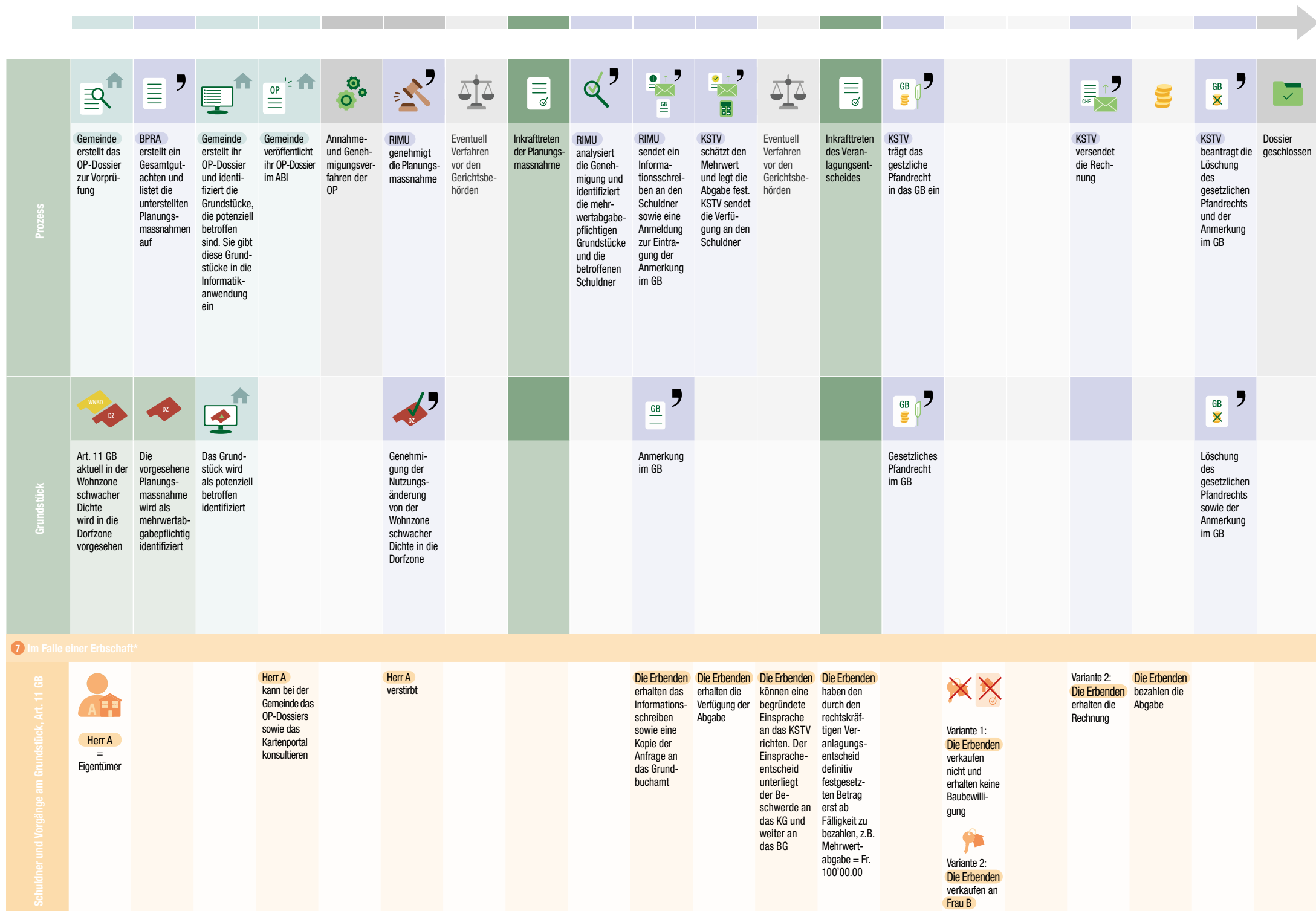
\*Die Sachlage entspricht nicht den Fällen, die in den Übergangsbestimmungen vorgesehen sind.



\*Die Sachlage entspricht nicht den Fällen, die in den Übergangsbestimmungen vorgesehen sind.



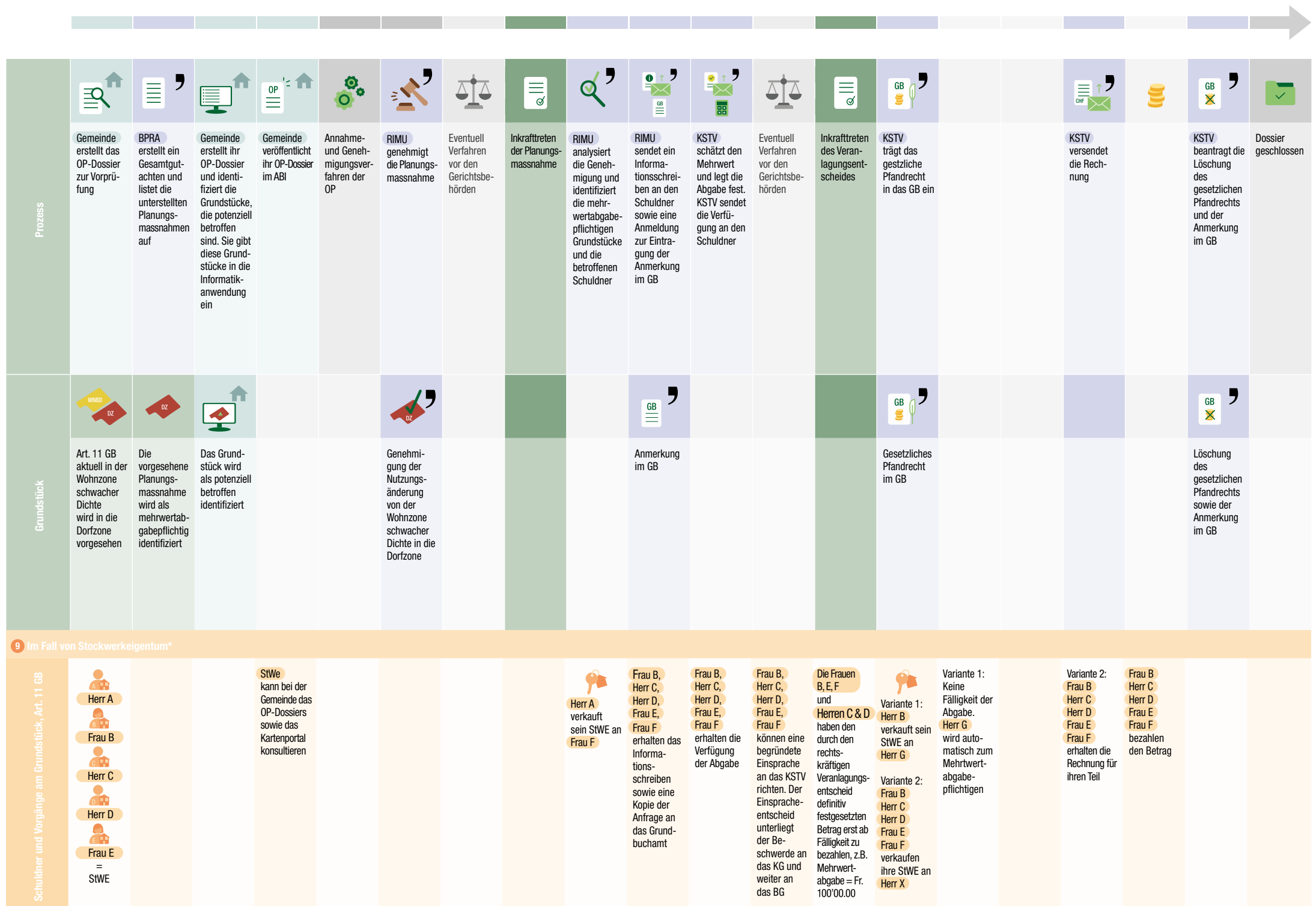
\*Die Sachlage entspricht nicht den Fällen, die in den Übergangsbestimmungen vorgesehen sind.



\*Die Sachlage entspricht nicht den Fällen, die in den Übergangsbestimmungen vorgesehen sind.







\*Die Sachlage entspricht nicht den Fällen, die in den Übergangsbestimmungen vorgesehen sind.

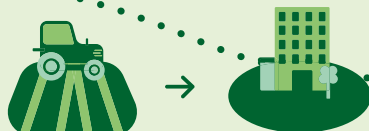
# Die Mehrwertabgabe im Kanton Freiburg

## — Anhang 2



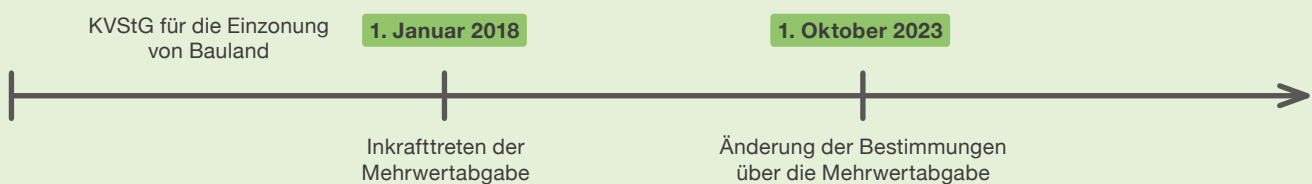
ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement DIME  
Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt RIMU



# 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).

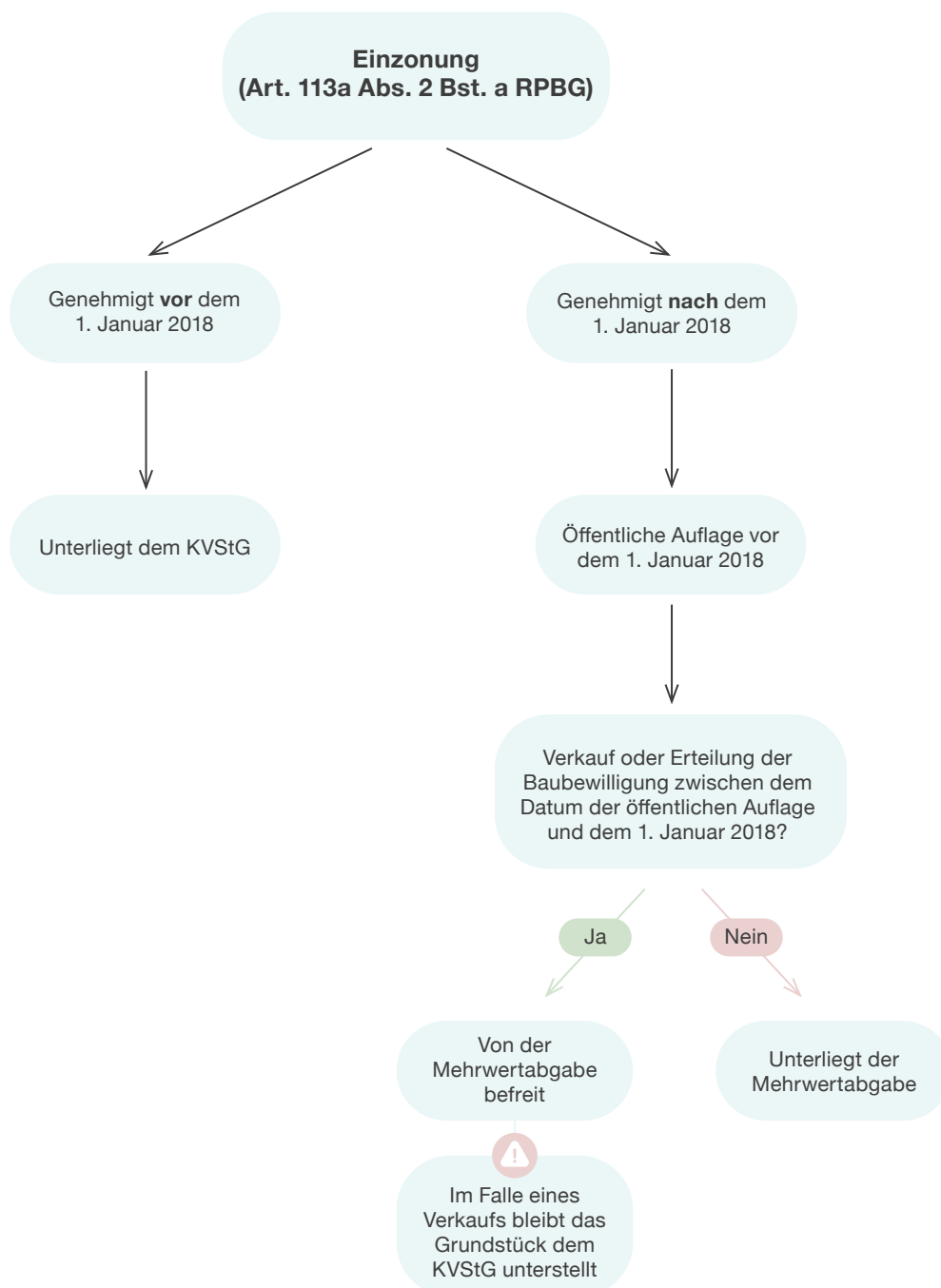
Seither wurden die Bestimmungen des KVStG angepasst. Nunmehr ist die Steuer auf der Grundlage des KVStG geschuldet für a) Grundstücke, deren Einzonung vor dem 1. Januar 2018 genehmigt wurde, und b) Grundstücke, deren Einzonung nach dem 1. Januar 2018 genehmigt wurde, wenn aber der Kaufvertrag für diese 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.

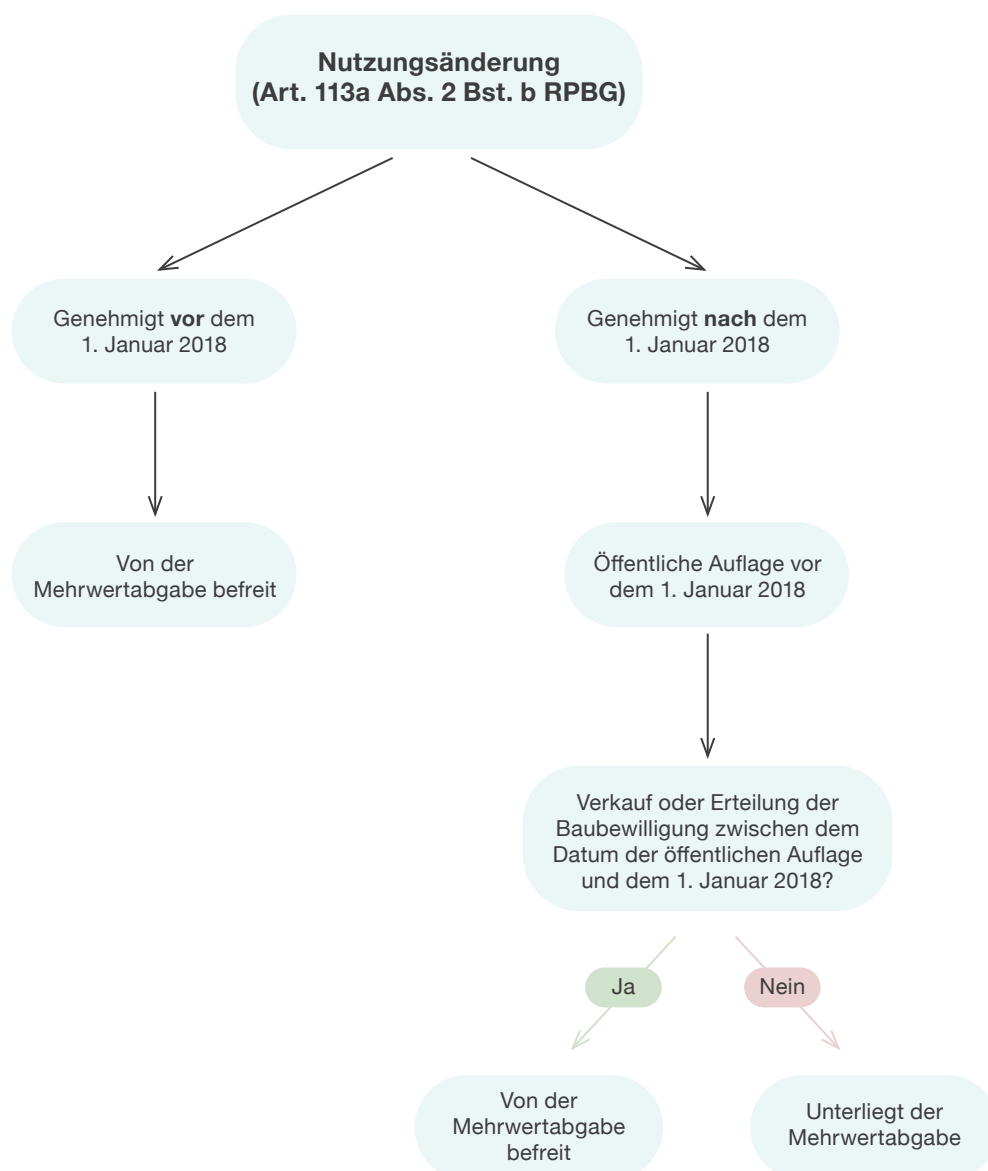
## 1.1 Befreiung im Falle einer Einzonung

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

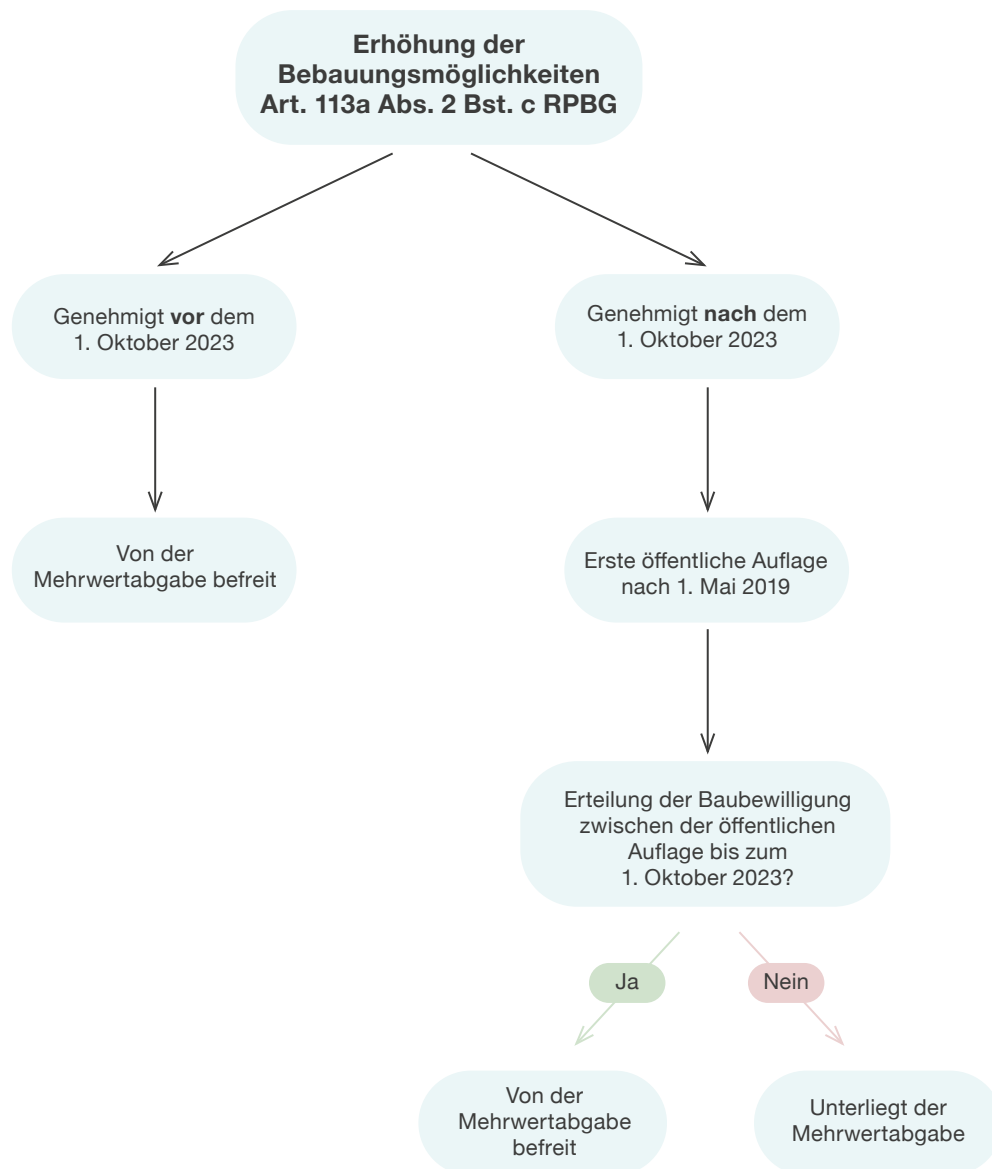
Im Falle einer **genehmigten Nutzungsänderung nach dem 1. Januar 2018** wird das Grundstück nicht der Mehrwertabgabe unterstellt, wenn die öffentliche Auflage der Planungsmassnahme sowie der Verkauf oder die Erteilung der Baubewilligung vor dem 1. Januar 2018 stattgefunden hat.



### 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

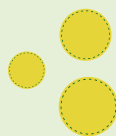
Die am 1. Oktober 2023 in Kraft getretene Gesetzesänderung ermöglicht die Erhebung einer Abgabe durch die Gemeinden.

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