

Gesetz

Inkrafttreten:

vom 15. März 2016

zur Änderung des Raumplanungs- und Baugesetzes

Der Grosse Rat des Kantons Freiburg

gestützt auf die Änderung vom 15. Juni 2012 des Bundesgesetzes über die Raumplanung;

nach Einsicht in die Botschaft 2015-DAEC-138 des Staatsrats vom 22. September 2015;

auf Antrag dieser Behörde,

beschliesst:

Art. 1 Änderung bisherigen Rechts

a) Raumplanung und Bau

Das Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008 (SGF 710.1) wird wie folgt geändert:

Art. 10 Bst. c^{bis} (neu)

[Die mit der Raumplanung betrauten Behörden berücksichtigen bei der Ausführung ihrer Aufgaben die vom Bundesgesetz festgelegten Grundsätze. Zudem sorgen sie dafür, dass:]

c^{bis}) konkrete Massnahmen getroffen werden, um die Siedlungsentwicklung in erster Linie nach innen zu lenken; zu diesem Zweck ziehen die für die Raumplanung zuständigen Behörden die Revitalisierung der bereits bebauten Bauzonen einer Ausdehnung der Siedlungsentwicklung vor;

Art. 14 Abs. 4 (neu)

⁴ Er legt insbesondere fest, wie die Lage und die Grösse der Bauzonen auf überkommunaler Ebene koordiniert werden.

Überschrift der Ziffer vor Artikel 44

1. Bau- und Spezialzonen

Art. 44

Aufgehoben

Art. 45 Artikelüberschrift und Abs. 1

Projektbezogene Einzonung

¹ Jede neue Einzonung einer Arbeits- oder Spezialzone (Art. 18 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung) zur Verwirklichung eines Projekts, die nicht im Rahmen einer Gesamtrevision des Ortsplans vorgenommen wird, erfolgt unter der Bedingung, dass die Rohbauarbeiten innert fünf Jahren ab Rechtskraft des Genehmigungsentscheids abgeschlossen sind.

Art. 46 Bewirtschaftung der Bau- und Spezialzonen

a) Grundsätze und gesetzliches Kaufrecht

¹ Jede Einzonung muss mit den Ausrichtungen des kommunalen, des überkommunalen und des kantonalen Richtplans übereinstimmen.

² Werden Grundstücke, die Arbeitszonen von kantonalen Bedeutung zugewiesen wurden, nicht innert zehn Jahren ab Rechtskraft des Genehmigungsentscheids gemäss ihrer Nutzungsbestimmung überbaut und verwendet, so verfügt der Staat über ein gesetzliches Kaufrecht zum Verkehrswert über die gesamte oder einen Teil der betroffenen Fläche. Davon ausgenommen sind Reserveflächen, die bewirtschafteten Unternehmen zur Verfügung stehen. Wenn der Staat sein Recht ausüben möchte, erlässt er eine Verfügung, die auf einem übergeordneten öffentlichen Interesse beruht.

³ Wenn die Grundstücke nicht innerhalb von fünfzehn Jahren ab Rechtskraft des Genehmigungsentscheids zur Einzonung überbaut werden, überprüft die Gemeinde noch einmal, ob ihre Belassung in der Zone zweckmässig ist.

Art. 63a (neu) Rahmendetailbebauungsplan

¹ Die Gemeinde kann für die Verwirklichung besonderer Projekte gemäss Artikel 63 Abs. 2 oder für Grossprojekte zur Umstrukturierung oder Revitalisierung des bestehenden Siedlungsgebiets einen Rahmendetailbebauungsplan einführen. Sie legt die Ziele dieses Plans in einem Reglement fest.

² Sie legt im Rahmenplan gleichzeitig Unterperimeter sowie die Ziele zu deren Siedlungsentwicklung oder Revitalisierung nach innen fest.

³ Die Baubewilligungsgesuche oder die in einem Unterperimeter eingereichten Detailbebauungspläne können nicht Gegenstand von Einsprachen gegen Punkte sein, die bereits im Rahmen der Genehmigung des Rahmenplans geregelt werden.

Art. 64 Abs. 2 (neu)

² Die Rahmendetailbebauungspläne haben zum Ziel, innerhalb eines grossen Sektors, der mehrere Baueinheiten umfasst, eine einheitliche Planung der öffentlichen Räume sowie eine optimale Verwaltung der Übergänge zwischen den verschiedenen Baueinheiten vom Siedlungs-, vom Umwelts- und vom Mobilitätsstandpunkt aus sicherzustellen.

Art. 83 Abs. 1, 3. Satz (neu)

¹ (...). Die Gemeinde stellt jedem Interessierten die Pläne und deren Bestimmungen in elektronischer Form zur Verfügung. Die in dieser Form zur Verfügung gestellten Dokumente sind nicht rechtsverbindlich.

Überschrift des 7. Kapitels

Ausgleich und Enteignung

Einfügen eines neuen Abschnitts nach der Überschrift des 7. Kapitels

1. ABSCHNITT

Ausgleich

Art. 113a (neu) Mehrwertabgabe

¹ Der Ausgleich der erheblichen Vorteile, die durch Planungsmassnahmen entstehen, erfolgt über eine Mehrwertabgabe.

² Als erheblicher Vorteil gilt die Werterhöhung eines Grundstücks, die sich ergibt aus:

- a) der Einzonung eines Grundstücks in eine Nutzungszone gemäss Artikel 15 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung;
- b) einer Nutzungsänderung der Zone, in der sich das Grundstück befindet.

³ Als Nutzungsänderung gemäss Absatz 2 Bst. b gilt jede wesentliche Änderung der Zonenbestimmung und der Typologie der dort zulässigen Bauten.

⁴ Ab Inkrafttreten der Planungsmassnahme wird die Mehrwertabgabepflicht auf das Grundstück auf Antrag der Direktion im Grundbuch angemerkt.

Art. 113b (neu) Höhe der Abgabe

¹ Die Höhe der Abgabe beträgt 20 % des Mehrwerts.

² Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks vor und nach Rechtskraft der Planungsmassnahme.

³ Für die Bemessung der Abgabe wird der bei einer Massnahme gemäss Artikel 113a Abs. 2 Bst. a errechnete Planungsvorteil um den Betrag gekürzt, der innert angemessener Frist ab Inkrafttreten der Planungsmassnahme zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

⁴ Der Betrag wird bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom steuerbaren Gewinn abgezogen.

Art. 113c (neu) Zuweisung der Einnahmen

¹ Vom Abgabenertrag werden 4 % des Mehrwerts dem Bodenverbesserungsfonds zugewiesen.

² Der Saldo des Abgabenertrags wird in den Mehrwertfonds eingezahlt. Dieser finanziert in der nachfolgend definierten Prioritätenordnung:

- a) die Entschädigungen bei materieller Enteignung, die sich aus einer Planungsmassnahme ergibt;
- b) die regionalen und kommunalen Studien zur Siedlungsrevitalisierung und -verdichtung;
- c) die in Agglomerationsprogrammen oder regionalen Richtplänen vorgesehenen Infrastrukturen, die eine gute Raumentwicklung oder die Förderung der sanften Mobilität zum Ziel haben;
- d) weitere Massnahmen der Raumplanung gemäss Artikel 3 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung.

³ Im Rahmen der Verfügbarkeit werden die Beträge, die für den Verwendungszweck nach Absatz 2 bestimmt sind, vom Mehrwertfonds ausbezahlt.

⁴ Der Staatsrat regelt die Grundsätze der Verwaltung des Mehrwertfonds.

Art. 113d (neu) Besteuerung

¹ Die Direktion nimmt auf Antrag der Kommission für Grundstückerwerb die Besteuerung mit einer begründeten Verfügung vor. Diese Verfügung kann mit Beschwerde vor dem Kantonsgericht angefochten werden.

² Die Mehrwertabgabe wird im Grundbuch angemerkt. Diese Anmerkung ersetzt die gemäss Artikel 113a Abs. 4 eingetragene Anmerkung.

³ Das Recht auf Besteuerung verjährt nach fünf Jahren ab Rechtskraft der Planungsmassnahme gemäss Artikel 113a Abs. 2, aber in jedem Fall nach spätestens zehn Jahren ab diesem Tag. Für den Stillstand und die Unterbrechung der Verjährung gilt Artikel 151 Abs. 2 und 3 des Gesetzes vom 6. Juni 2000 über die direkten Kantonssteuern (DStG) sinngemäss.

Art. 113e (neu) Fälligkeit

¹ Die Abgabe wird fällig:

- a) innert sechs Monaten ab Rechtskraft der Baubewilligung, die für die erste Baute oder Anlage auf dem betroffenen Grundstück nach dem ordentlichen Bewilligungsverfahren erteilt wurde, mit Ausnahme der Detailerschliessungsbewilligungen und der Fälle nach Absatz 2, oder
- b) im Falle der Veräusserung des Grundstücks gemäss Artikel 42 DStG.

² Die Besteuerung wird in den Fällen nach Artikel 43 DStG aufgeschoben.

³ Der Schuldner oder die Schuldnerin der Mehrwertabgabe ist die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grundstücks im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme gemäss Artikel 113a Abs. 2.

⁴ Wenn mehrere Personen Eigentümerinnen eines Grundstücks sind, haften sie solidarisch gegenüber dem Staat.

⁵ Die Erben haften solidarisch für die vom Verstorbenen geschuldete Abgabe bis zur Höhe ihres Erbteils.

Art. 113f (neu) Erhebung

¹ Die kantonale Steuerverwaltung ist für die Erhebung der Mehrwertabgabe zuständig.

² Das Recht, die Abgabe zu erheben, verjährt nach fünf Jahren ab ihrer Fälligkeit, aber in jedem Fall nach spätestens zehn Jahren ab diesem Tag. Für den Stillstand und die Unterbrechung der Verjährung gilt Artikel 151 Abs. 2 und 3 DStG sinngemäss.

³ Die einschlägigen Bestimmungen über die Erhebung der kantonalen Steuern gelten für die Erhebung der Mehrwertabgabe sinngemäss; anderslautende Bestimmungen dieses Gesetzes bleiben vorbehalten.

Art. 113g (neu) Gesetzliches Pfandrecht

¹ Die Zahlung der geschuldeten Abgabe wird mit einem gesetzlichen Pfandrecht sichergestellt (Art. 73 EGZGB), das gleichzeitig mit der garantierten Forderung und ohne Eintragung entsteht.

² Auf Antrag der Direktion wird das Pfandrecht mit der Veranlagungsverfügung im Grundbuch eingetragen.

³ Das Pfandrecht wird nach vollständiger Zahlung der Abgabe auf Antrag der kantonalen Steuerverwaltung gelöscht.

Art. 113h (neu) Befreiung

¹ Öffentlich-rechtliche Körperschaften werden von der Mehrwertabgabe befreit, wenn sie Eigentümerinnen von Grundstücken sind, für die eine Planungsmassnahme nach Artikel 113a Abs. 2 getroffen wird und wenn diese Grundstücke der Erfüllung von Aufgaben im öffentlichen Interesse dienen, die sie selbst oder durch Zuständigkeitsdelegation ausführen.

² Als öffentlich-rechtliche Körperschaften gemäss Absatz 1 gelten:

- a) der Staat;
- b) die Gemeinden und die Gemeindeverbände;
- c) die übrigen öffentlich-rechtlichen Körperschaften, und
- d) die öffentlich-rechtlichen Anstalten mit eigener Rechtspersönlichkeit.

³ Die Werterhöhung eines Grundstücks nach einer Planungsmassnahme gemäss Artikel 113a Abs. 2 wird von der Mehrwertabgabe befreit, wenn die Werterhöhung einen Gesamtbetrag von 20 000 Franken nicht übersteigt.

Einfügen einer neuen Abschnittsüberschrift nach Artikel 113h

2. ABSCHNITT

Enteignung

Art. 131 Artikelüberschrift

Betrifft nur den französischen Text.

Art. 2 b) Direkte Kantonssteuern

Das Gesetz vom 6. Juni 2000 über die direkten Kantonssteuern (SGF 631.1) wird wie folgt geändert:

Art. 48 Abs. 3, 2. Satz

³ [Liegt der Erwerb mehr als 15 Jahre zurück, kann die steuerpflichtige Person als Anlagekosten (Erwerbspreis erhöht um die Aufwendungen) den wenigstens 4 Jahre vor der Veräusserung bestimmten Steuerwert geltend machen. In diesem Fall werden die Aufwendungen der letzten 4 Jahre berücksichtigt]; die Mehrwertabgabe kann jedoch zeitlich unbegrenzt in Abzug gebracht werden. [Vorbehalten bleibt die Berücksichtigung des wieder angelegten Gewinnes.]

Art. 49 Abs. 1 Bst. d (neu)

[¹ Als Aufwendungen sind anrechenbar:]

- d) die gemäss dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz geleistete Mehrwertabgabe.

Art. 3 c) Steuer zum Ausgleich der Verminderung des Kulturlandes

Das Gesetz vom 28. September 1993 über die Steuer zum Ausgleich der Verminderung des Kulturlandes (SGF 635.6.1) wird wie folgt geändert:

Art. 1 Zweck

Der Staat erhebt eine Steuer, die dazu bestimmt ist, die Verminderung des Kulturlandes auf Grundstücken, deren Einzonung vor dem Inkrafttreten der Änderung vom 15. März 2016 des Raumplanungs- und Baugesetzes genehmigt worden ist, auszugleichen (die Steuer).

Art. 3 Abs. 3 (neu)

³ Die Steuer wird nicht erhoben, wenn die Veräusserung des Grundstücks nicht vor dem Inkrafttreten einer Zonennutzungsänderung, die einen Mehrwert gemäss Artikel 113a Abs. 2 Bst. b RPBG verursacht, stattgefunden hat.

Art. 51 Artikelüberschrift und Abs. 2 (neu)

Geltungsdauer

² Dieses Gesetz gilt bis zu seiner Ausserkraftsetzung.

Art. 4 d) Bodenverbesserungen

Das Gesetz vom 30. Mai 1990 über die Bodenverbesserungen (SGF 917.1) wird wie folgt geändert:

Art. 190 Bst. a^{bis} (neu)

[Der Fonds wird gespeist durch:]

a^{bis}) die Mehrwertabgabe, die gemäss dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz erhoben wird;

Art. 5 e) Wald und Schutz vor Naturereignissen

Das Gesetz vom 2. März 1999 über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen (SGF 921.1) wird wie folgt geändert:

Art. 20 Abs. 5 (neu)

⁵ Die Mehrwertabgabe ist nicht geschuldet, wenn die erteilte Rodungsbewilligung mit einer Planungsmassnahme nach Artikel 113a Abs. 2 Bst. a des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 2. Dezember 2008 verbunden ist.

Art. 6 Inkrafttreten und Referendum

¹ Der Staatsrat bestimmt das Inkrafttreten dieses Gesetzes.

² Dieses Gesetz untersteht dem Gesetzesreferendum. Es untersteht nicht dem Finanzreferendum.

Der Präsident:

B. REY

Die Generalsekretärin:

M. HAYOZ