

H A S L I B E R G



---

**Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR)**

---

Die Stimmberechtigten beschliessen gestützt auf Art. 142 Abs. 4 BauG<sup>1</sup> und Art. 23 Abs. 1 Bst a sowie Art. 4 Bst. a) Organisationsreglement<sup>2</sup> nachfolgendes Reglement:

## A Allgemeines

### Art. 1

Hinweise:

Gegenstand der Abgabe

<sup>1</sup> Sofern ein Mehrwert anfällt, erhebt die Gemeinde von den Grundeigentümern/innen eine Mehrwertabgabe:

Nach Art. 142 Abs. 3 BauG regeln die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement. Die Art. 142 ff. BauG stützen sich auf Art. 5 RPG und führen das Bundesrecht näher aus.

a) bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung),

b) bei der Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung),

c) bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung).

<sup>2</sup> Bei Anpassungen von Bau- und Nutzungsvorschriften, wie Anpassungen bei den baupolizeilichen Massen oder der zulässigen Nutzung, die für das ganze Gemeindegebiet gelten, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

Unter Absatz 2 fallen namentlich:  
- Reduktion der ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände,  
- Festlegung neuer Fassadenhöhen im Zusammenhang mit einer Neuregelung der Dachvorschriften.

<sup>3</sup> Beträgt der Mehrwert weniger als CHF 20'000, so wird keine Abgabe erhoben (Freigrenze nach Art. 142a Abs. 4 BauG).

Freigrenze bei Einzonungen:  
Eine Mehrwertabgabe ist erst bei Erreichen der Freigrenze, dann aber vom vollen Mehrwert geschuldet.

<sup>4</sup> Bei einer Umzonung und einer Aufzonung wird die Mehrwertabgabe auf dem Freibetrag von CHF 30'000 übersteigenden planungsbedingten Mehrwert erhoben.

Freibetrag bei Auf- und Umzonungen:  
Vom ermittelten Mehrwert wird ein Betrag in Abzug gebracht. Die Mehrwertabgabe ist lediglich von der Differenz geschuldet.

<sup>5</sup> Soweit das vorliegende Reglement keine Regelung enthält, gelten Artikel 142 ff. BauG sinngemäss.

<sup>1</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985; BSG 721.0.

<sup>2</sup> Organisationsreglement vom 15. September 2016

**Art. 2**

- Höhe der Abgabe
- 1 Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt:
    - a) bei Einzonungen (Art. 1 Abs. 1 Bst. a hiervor und Art. 142a Abs. 1 BauG): bei Fälligkeit der Abgabe während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 30 % des Mehrwerts, ab dem sechsten bis zehnten Jahr ab Rechtskraft der Einzonung 35 % des Mehrwerts und ab dem elften Jahr 40 % des Mehrwerts,
    - b) bei Umzonungen (Art. 1 Abs. 1 Bst. b hiervor und Art. 142a Abs. 2 des BauG): 25 % des Mehrwerts,
    - c) bei Aufzonungen (Art. 1 Abs. 1 Bst. c hiervor und Art. 142a Abs. 2 des BauG): 25 % des Mehrwerts.
  - 2 Die in Abs. 1 Bst. a vorgesehene Erhöhung des Abgabesatzes ist in der Abgabeverfügung, statt ab Rechtskraft der Einzonung wie folgt festzulegen:
    - a) ab der Rechtskraft der Überbauungsordnung, wenn eine solche für die Überbauung notwendig ist; wird nach Art. 93 Abs. 1 BauG auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet, läuft die Frist ab dem Datum des Verzichts;
    - b) ab der Vollendung der Erschliessungsanlagen (Art. 5 Abs. 2 GBD<sup>3</sup>), falls deren Bau oder Ausbau noch notwendig ist und dieser nicht der Grundeigentümerschaft obliegt.
- Hinweis: Diese Bestimmung ist bei einer Staffelung wie in Abs. 1 vorgesehen nötig, weil es in den Fällen wo zuerst eine UeO erlassen oder eine Erschliessungsanlage erstellt werden muss gegenüber den Grundeigentümern/innen unfair wäre, die Frist zur Realisierung einer UeO bereits laufen zu lassen.

**Art. 3**

- Bemessung der Abgabe und Kostentragung
- 1 Die Bemessung der Abgabe richtet sich im Übrigen nach Art. 142b Abs. 1 und 2 BauG.
 

Der Mehrwert berechnet sich aus dem Verkehrswert vor und demjenigen nach der planerischen Massnahme (Ein-, Um- oder Aufzonung).
  - 2 Die Gemeinde bestimmt den/die Schätzer/in.
  - 3 Die Kosten für Leistungen Dritter im Zusammenhang mit der Erhebung der Mehrwertabgabe werden der Grundeigentümerschaft weiterverrechnet.
 

In Betracht fallen dabei insbesondere die Kosten für eine Schätzung des Planungsmehrwerts durch eine/n ausgewiesene/n Experten/in und die Kosten für die Eintragung des gesetzlichen Grundpfandrechtes.

<sup>3</sup> Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985; BSG 732.123.44.

- <sup>4</sup> Der verfügte Abgabebetrag unterliegt dem Teuerungsausgleich nach Massgabe des Landesindexes für Konsumentenpreise (LiK).

#### Art. 4

Verfahren, Fälligkeit und Sicherung

- <sup>1</sup> Das Verfahren, und die Sicherung der Mehrwertabgabe richten sich nach Art. 142c - 142e BauG. Vorbehalten bleiben vertragliche Vereinbarungen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen.
- <sup>2</sup> Wird die Fälligkeit oder die Höhe der fällig gewordenen Mehrwertabgabe bestritten, ist der fällig gewordene Betrag mit einer Verfügung festzustellen.
- <sup>3</sup> Im Verzugsfall sind Verzugszinsen in derjenigen Höhe geschuldet, wie sie auf Schulden für bernische Steuern zu leisten sind.
- <sup>4</sup> Die Zahlungsfrist beträgt ab Fälligkeit 90 Tage.

Art. 142c BauG sieht vor, dass die Mehrwertabgabe fällig wird, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) oder durch Veräusserung realisiert wird. Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung wird die Abgabe anteilmässig fällig. Die Mehrwertabgabe ist mit einem gesetzlichen Grundpfandrecht im Sinn von Art. 109a Buchstabe e EGzZGB gesichert.

Die Höhe der für Schulden auf bernische Steuern geltenden Verzugszinse werden jeweils publiziert unter:  
<https://www.sv.fin.be.ch/de/start/themen/steuern-bezahlen/zinsen.html>

### B Vertragliche Mehrwertabgabe bei Materialabbau- und Deponiezonen

#### Art. 5

Materialabbau und Deponiezonen

- <sup>1</sup> Wird Land einer Materialabbau- oder Deponiezone zugewiesen, so vereinbart die Gemeinde mit den Grundeigentümern/innen vertraglich angemessene Geld- oder Sachleistungen (Art. 142a Abs. 3 des BauG).
- <sup>2</sup> Die Modalitäten der Erbringung der Geld- und Sachleistungen sind im Vertrag zu regeln.
- <sup>3</sup> Der Vertrag ist vor der Beschlussfassung über die mehrwertbegründete Planung abzuschliessen.

## C Verwendung der Erträge

### Art. 6

Verwendung der Erträge

Die Erträge aus der Mehrwertabgabe dürfen für sämtliche in Art. 5 Abs. 1<sup>ter</sup> RPG vorgesehenen Zwecke verwendet werden.

Nach Art. 5 Abs. 1<sup>ter</sup> RPG dürfen die Erträge aus der Mehrwertabgabe verwendet werden für:

- Entschädigungen aus materieller Enteignung
- Zur Erfüllung der Planungsgrundsätze nach Art. 3 RPG, insbesondere:
  - Erhalt von Kulturland
  - Förderung der Verfügbarkeit des Baulands.

### Art. 7

Spezialfinanzierung

<sup>1</sup> Die Gemeinde führt eine Spezialfinanzierung im Sinn von Art. 86 ff. der GV<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> Die Spezialfinanzierung wird geäuft durch sämtliche Erträge in Form von Geldleistungen aus der Mehrwertabgabe, die der Gemeinde zufallen.

10 % der verfügten Mehrwertabgaben fallen an den Kanton (Art. 142 f BauG). Dieser muss die Erträge ebenfalls für Zwecke nach 5 Abs. 1<sup>ter</sup> RPG verwenden.

<sup>3</sup> Über Entnahmen aus der Spezialfinanzierung entscheidet unabhängig von der Höhe der Gemeinderat.

<sup>4</sup> Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein.

<sup>5</sup> Die Spezialfinanzierung wird nicht verzinst.

## D Vollzugs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen

### Art. 8

Vollzug

<sup>1</sup> Der Gemeinderat vollzieht dieses Reglement und erlässt die gestützt auf dieses Reglement erforderlichen Verfügungen und Beschlüsse.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat schliesst Verträge für den vertraglichen Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten nach Art. 5 ab. Sind mit solchen Verträgen Ausgaben verbunden, bleibt die Beschlussfassung durch das ausgabekompetente Organ vorbehalten.

<sup>4</sup> Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV; BSG 170.111).

**Art. 9**

Inkrafttreten      Dieses Reglement tritt per sofort mit dem  
Versammlungsbeschluss vom 7. Juni 2023 in  
Kraft.

**Art. 10**

Bisheriges Recht      Die Richtlinien des Gemeinderates zum Aus-  
gleich von Planungsvorteilen vom 18. März  
2009 behalten für die altrechtlichen Mehrwert-  
abgaben ihre Gültigkeit.

Die Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2023 hat dieses Reglement beschlossen.

Hasliberg, 7. Juni 2023

sig. Arnold Schild  
Gemeindepräsident

sig. Monika Wehren  
Abteilungsleiterin zentrale Dienste

**Auflagezeugnis und Publikationsvermerk**

Die Abteilungsleiterin zentrale Dienste hat dieses Reglement 30 Tage vor der beschlussfassenden Gemeindeversammlung öffentlich aufgelegt. Die Auflage wurde in den Anzeigern Oberhasli vom 5. Mai 2023 und 19. Mai 2023 bekannt gegeben. Es ist keine Beschwerde eingegangen.

Die Inkraftsetzung per 7. Juni 2023 wurde im Anzeiger Oberhasli vom 16. Juni 2023 publiziert.

Hasliberg, 16. Juni 2023

sig. Monika Wehren  
Abteilungsleiterin zentrale Dienste