

Fragenkatalog zu den neuen Vorschriften im PBG über die Mehrwertabgabe

(Download des Formulars unter www.lu.ch/index/bau_umwelt_wirtschaft/buwd_vernehmlassungen.htm)

Antwort der SP Kanton Luzern

1. Sind Sie generell mit der Stossrichtung der Bestimmungen über die Mehrwertabgabe einverstanden?

einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

Gemäss dem Bundesgesetz muss der Mehrwertabgabesatz bei erheblichen Vor- und Nachteilen erhoben werden und angemessen sein. Der Planungsmehrwert entsteht durch hoheitlichen Verwaltungsakt und nicht durch eine wertschöpfende Handlung des Grundstückseigentümers. Er sollte daher genauso durch eine Abgabe abgeschöpft werden, wie umgekehrt die öffentliche Hand (und damit die Allgemeinheit) bei Rückzonungen zur Entschädigung des Planungsminderwerts verpflichtet ist. Die bestehende Asymmetrie in Form der Privatisierung von Planungsmehrwert und Sozialisierung von Planungsminderwert ergibt weder ökonomisch noch planerisch einen Sinn. Entschädigungen werden zu 100% bezahlt. Der Mehrwertabgabesatz ist daraus abgeleitet viel zu tief. Ein tiefer Abgabesatz genügt möglicherweise nicht, um die gewünschten raumplanerischen Massnahmen zu finanzieren, wobei die raumplanerischen Anforderungen sich ständig erhöhen. Gemeinnütziger Wohnraum soll gefördert werden und nicht preisgünstiger Wohnraum. In der Vorlage gibt es keine Mechanismen um den ständig steigenden Mieten, welche auch durch neue Baustandards und die Energiewende entstehen entgegen zu wirken. Es soll ein Anreiz geschaffen werden für gemeinnütziger Wohnungsbau.

2. Sind Sie mit der Freigrenze von 100 000 Franken des Mehrwerts (§ 105 Abs. 3) einverstanden?

einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

Dieser Ansatz ist nicht nachvollziehbar und stichhaltig begründbar. Andere Kantone kennen keine oder eine tiefere Freigrenze, angemessen sind 40'000.-. Zudem ist grundsätzlich zu hinterfragen ob eine Freigrenze(in Franken) Sinn macht, denn er schafft enormen Aufwand, da in jedem Fall erhoben werden muss, ob die Freigrenze überschritten wird. Es ist zu prüfen, ob nicht eine generelle Freigrenze von 50-80m² anstatt ein Franken Betrag gewählt werden sollte oder sie ganz abzuschaffen.

3. a) Sind sie mit dem Minimalsatz für Einzonungen von 20 % einverstanden?

einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

Siehe Bemerkungen Eingangs bei Frage 1.

b) Wenn nein, wie hoch soll der Abgabesatz sein?

Der Abgabesatz muss 60% betragen und in jedem Fall höher als bei Um- und Aufzonungen. Wenn bei Auf- und Umzonungen der Ansatz zu hoch ist, geht der Anreiz für die innere Verdichtung verloren. Es sollen Anreize geschaffen werden, z.B. beim Bau von gemeinnützigem Wohnraum oder Genossenschaftlichen Bauen, innovativen und zukunftsächtigen nachhaltigen Bauvorhaben, etc. Dabei soll der Abgabesatz reduziert werden können, bis mind. 20%. Denkbar könnte ein Bonus- oder Anreizsystem beispielsweise für die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus sein. Eine entsprechende Regelung könnte wie folgt aussehen: „Sind mindestens xx % der anzurechnenden Geschossflächen für den preisgünstigen Wohnungsbau reserviert, wird die Mehrwertabgabe um yy % reduziert“. (Bei Neueinzonungen kann sie auf max. 20% reduziert werden.)

4. Sind Sie damit einverstanden, dass Um- und Aufzonungen sowie Bebauungspläne (§ 105 Abs. 3b-d) der Mehrwertabgabe unterliegen, wenn die Mittel vollumfänglich der Standortgemeinde für öffentliche Aufgaben der Raumplanung zukommen (§ 105c Abs. 3)?

einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

5. a) Sollen die Gemeinden in einem kommunalen Reglement einen um 5 Prozentpunkte erhöhten oder reduzierten Abgabesatz festlegen dürfen (§ 105a Abs. 1b)?

einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

Es soll ein **einheitlicher Satz** definiert werden für alle Gemeinden und nicht ein zusätzlicher «Wettbewerb» unter den Gemeinden geschaffen werden. Es stellen sich auch Fragen der Rechtsgleichheit, ob dies rechtens ist, wenn in Gemeinde A eine Person 5% mehr besteuert wird als in Gemeinde B 50m neben an. Die Gemeinden haben einen einheitlichen Abgabesatz

von **50%**, eine Abgabe kann reduziert werden bis zu 0%. Es sollen Anreize geschaffen werden, z.B. beim Bau von gemeinnützigem Wohnraum oder Genossenschaftlichen Bauen, innovativen und zukunftsächtigen nachhaltigen Bauvorhaben, etc. Dabei soll der Abgabesatz reduziert werden können, 0%. Denkbar könnte ein Bonus- oder Anreizsystem beispielsweise für die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus sein. Eine entsprechende Regelung könnte wie folgt aussehen: „Sind mindestens xx % der anzurechnenden Geschossflächen für den preisgünstigen Wohnungsbau reserviert, wird die Mehrwertabgabe um yy % reduziert“.

b) Sollen die Gemeinden unter Berücksichtigung ihrer unterschiedlichen Ausgangslagen in einem kommunalen Reglement ganz auf eine Abgabe für Um- und Aufzonungen sowie Bebauungspläne verzichten dürfen (Variante zu § 105a Abs. 1b)?

einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

Was heisst hier unterschiedliche Ausgangslage? Das ist zu vage formuliert und verwässert das Filetstück der Vorlage. Eine Satzreduktion soll nur möglich sein, wenn bestimmte Anforderungen erfüllt werden.
Ausnahmen: Vergleiche Antwort unter a)

6. a) Sollen Ausnahmegewilligungen für das Bauen ausserhalb der Bauzonen als weiterer Abgabetatbestand der Mehrwertabgabe unterworfen werden?

einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

Angesichts der stetigen Lockerungen beim Bauen ausserhalb der Bauzonen ist eine Mehrwertabgabe auf Ausnahmegewilligungen für landwirtschaftsfremde Nutzungen ausserhalb der Bauzone zu prüfen. Es widerspricht dem Gerechtigkeitsempfinden, auf Neueinzonungen am Siedlungsrand eine Abgabe zu erheben und bei den (zum Teil massiven) Grundstücksgewinnen ausserhalb der Bauzone darauf zu verzichten

b) Sollen Materialabbaustellen als weiterer Abgabetatbestand der Mehrwertabgabe unterworfen werden?

einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

Neuenburg hat dies so. Es ist zu prüfen, ob eine solche Regelung für den Kanton Sinn macht.

7. Soll die im Veranlagungsverfahren festgelegte Mehrwertabgabe an den Landesindex der Konsumentenpreise gekoppelt werden?

einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

Damit steigt der Anreiz, dass gebaut wird und das Land nicht brach liegt.

8. a) Sind Sie mit der hälftigen Aufteilung der nicht für Entschädigungen rückzustellenden Mittel zwischen Kanton und Gemeinden im Sinne von § 105c Abs. 1 PBG einverstanden?

einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

b) Soll die Rückverteilung der überschüssigen (§ 105c Abs. 1) oder nicht benötigten (§ 105c Abs. 4) Mittel an alle Gemeinden erfolgen?

einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

Es soll beachtet werden, dass wo dichter gebaut wird, auch Wohnqualität und öffentlicher Raum mitziehen und dementsprechend dort Gelder hinfließen

c) Sollen bei der Rückverteilung auf die Gemeinden die Einwohnerzahl und die Fläche je zu 50% berücksichtigt werden?

einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

Die Einwohnerzahl muss stärker gewichtet werden

d) Sollen weitere Kriterien berücksichtigt werden?

Kennzahlen zur Verdichtung. Es soll beachtet werden, dass wo dichter gebaut wird, auch Wohnqualität und öffentlicher Raum mitziehen.

9. Sind Sie damit einverstanden, dass der Regierungsrat im Sinne von § 105c Abs. 2 PBG Beiträge zur Förderung von kompensatorischen Auszonungen sprechen kann?

einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

10. Sind Sie mit den möglichen Verwendungszecken der eingenommenen Mittel gemäss § 105c Abs. 3 PBG einverstanden?

einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

Die Mittel sollen zur Verwendung der stetig steigenden Anforderungen an nachhaltiges, umweltfreundliches und gemeinnütziges Bauen eingesetzt werden. Gemeinnütziger Wohnraum oder Genossenschaftliches Bauen, innovative und zukunftsrichtige Bauvorhaben, aber auch qualitative Aufwertungen des Freizeits- und Erholungsraums sollen mit den eingenommenen Mitteln gespiesen werden.

11. Das Veranlagungsverfahren kann der Gemeinde je nach Verhalten der Grundeigentümer erheblichen Aufwand verursachen.

a) Sind Sie damit einverstanden, dass der veranlagenden Standortgemeinde für die Erhebung der Mehrwertabgabe bei Einzonungen eine pauschale Vergütung für den Verfahrensaufwand von 5% des Mehrwerts zusteht?

einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

Die Pauschalbeiträge sind zu hinterfragen. Entsprechen 5% des Mehrwerts immer dem tatsächlichen Aufwand, dieser kann höher aber meistens auch viel tiefer ausfallen.

b) Wenn Sie gemäss Frage 11a nicht einverstanden sind, sollen die Gemeinden die Kosten für das Veranlagungsverfahren für Einzonungen auf die Grundeigentümer abwälzen dürfen?

einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

Verursacherprinzip

Diese Kosten sind in den 50% Mehrwertabgabe einberechnet.

c) Sollen die Gemeinden die Verfahrenskosten für die Veranlagung der Abgabe für Um- und Aufzonungen auf die Grundeigentümer abwälzen dürfen?

einverstanden eher einverstanden eher nicht einverstanden nicht einverstanden

Begründung/Erläuterungen:

Verursacherprinzip.