

Per Mail: andres.rohner@bl.ch

Generalsekretariat der Bau- und Umweltschutzdirektion,
Abteilung Recht, zHd. Andres Rohner
Rheinstrasse 29
4410 Liestal

Pratteln, 21. März 2023

Stellungnahme zur öffentlichen Vernehmlassung einer Vorlage an den Landrat betreffend Anpassung des Gesetzes über die Abgabe von Planungsmehrwerten

Sehr geehrter Herr Rohner,
geschätzte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Einladung zur Stellungnahme zur Vernehmlassung einer Vorlage an den Landrat betreffend Anpassung des Gesetzes über die Abgabe von Planungsmehrwerten.

Im September 2018 verabschiedete der Landrat das aktuelle Gesetz über die Abgabe von Planungsmehrwerten (LRV 2016/403), wobei er nur für Neueinzonungen die Erhebung von Planungsmehrwertabgaben zubilligte. Gegen die gesetzliche Einschränkung, dass die Gemeinden Mehrwertabgaben bei Um- und Aufzonungen erheben können, hat sich bereits dazumal in der Landratsdebatte eine Mehrheit der CVP-Fraktion gewehrt. Für uns hat die Gemeindeautonomie in Sinne der «Charta von MuttENZ» einen hohen Stellenwert und wir begrüssen somit grundsätzlich die vorliegende Anpassung des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten.

Basierend auf dem Urteil 1C_233/2021 des Bundesgerichtes vom 5. April 2022 ist nun eine Regelung für Planungsmehrwerte für Um- und Aufzonungen in der kantonalen Gesetzgebung vorzusehen. Auf Bundesebene wird im Rahmen der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes 2. Etappe (RPG2) gegenwärtig eine Anpassung von Art. 5 Abs. 1 RPG diskutiert. Offen ist dabei die Frage, ob auch bei Um- und Aufzonungen zwingend ein Abgabensatz von mindestens 20 % gemäss Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG vorzusehen ist.

Wir erachten eine Gesetzesrevision, welche auf einer gesetzlichen Grundlage basiert, die im Begriff ist geändert zu werden, als wenig sinnvoll.

Die Mitte BL beantragt deshalb, die Vorlage über die Anpassung des Gesetzes über die Abgabe von Planungsmehrwerten sistiert wird, bis die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes auf Bundesebene abgeschlossen ist.

Zu einzelnen Gesetzesartikeln möchten wir aber gern wie folgt Stellung nehmen:

Zu § 2, Abgabepflicht:

Das Stimmvolk hat in der Abstimmung vom 19. Februar 2019 eine Mehrwertabgabe von 20% gutgeheissen. Dieser Ansatz wurde vom Bundesgericht nicht gerügt. Es ist für uns nicht nachvollziehbar, wieso nun ein Mindestansatz von 30 % vorgegeben werden soll.

Demgegenüber sind wir der Ansicht, dass der Höchstwert bei allfälligen Auf- und Umzonungen mit 40% begrenzt werden soll.

Wir beantragen daher die folgende Anpassung für Absatz 1:

Nach der erstmaligen Zuweisung von Boden zu einer Bauzone sowie vorbehältlich Abs. 1bis nach Um- oder Aufzonungen von Bauzonen erheben die Gemeinden eine Abgabe von 20 bis maximal 40 % auf den durch eine solche Planung generierten Bodenmehrwert.

und entsprechend für Absatz 2:

Die Gemeinden regeln in einem Reglement, sofern sie eine Mehrwertabgabe von mehr als 20 % erheben.

Sofern das Bundesgesetz über die Raumplanung den Ausgleich von erheblichen Vor- und Nachteilen bei Um- und Aufzonungen nicht zwingend vorsieht, betragen wir Absatz 3 gemäss geltendem Recht zu belassen:

Die Gemeinden können bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan mit der betroffenen Grundeigentümerschaft in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag einen Infrastrukturbeitrag in Form von Geld-, Sach- oder Dienstleistungen vereinbaren, der mit dem Bauvorhaben in Zusammenhang steht.

Gemeinden, welche keine generelle Abgabe von Planungsmehrwertes für Um- und Aufzonungen in ihrem Siedlungsgebiet einführen möchten – oder z.B. infolge eines negativen Volksentscheides nicht können – sollten weiterhin die Möglichkeit haben, bei einer Sondernutzungsplanung (Quartierpläne oder Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan) Infrastrukturbeiträge vertraglich mit der Bauherrschaft einzufordern zu können. Dieser Passus ist deshalb zu belassen.

Zu § 5, Verteilung und Verwendung der Erträge:

Es ist für uns schwer nachvollziehbar, wieso sich der Kanton bei Auf- und Umzonungen mit 75% an der Mehrwertabgabe partizipieren soll. Der Aufwand für das Einfordern der Mehrwertabgabe, vor allem bei grösseren Aufzonungen, ist nicht unerheblich und liegt nahezu vollständig bei den Gemeinden.

Wir beantragen daher in Absatz 1 die folgende Anpassung:

b. für Auf- und Umzonungen zu 100 % der Standortgemeinde des Bodens zu.

Abschliessend möchten wir noch erwähnen, dass wir es begrüsst hätten, wenn die Gemeinden in die Überarbeitung dieses vor allem sie betreffenden Gesetzes stärker einbezogen worden wäre.

Wir bitten um Kenntnisnahme unserer Stellungnahme und um Aufnahme der Anträge in der finalen Version der Landratsvorlage.

Freundliche Grüsse

Die Mitte Basel-Landschaft



Dominique A. Häring

Geschäftsführerin, Die Mitte Basel-Landschaft

Diese Vernehmlassungsantwort wurde von Felix Keller, Die Mitte-Landrat, Allschwil, verfasst.

Beilage: Synopse mit Anmerkungen *Die Mitte BL*

Synopse (mit Anmerkungen *Die Mitte*)

Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (SGS Nummern)

Neu: –
Geändert: **404**
Aufgehoben: –

Geltendes Recht	Revision GAP Fassung für die Vernehmlassung	Kommentierungen (rot Anmerkungen <i>Die Mitte</i>)
	Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten	
	<i>Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:</i>	
	I.	
	Der Erlass SGS 404 , Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten vom 27. September 2018 (Stand 1. Mai 2019), wird wie folgt geändert:	
Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten	Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP)	
vom 27. September 2018		
<i>Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft,</i>		
gestützt auf § 63 Abs. 1 und § 116 Abs. 4 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 ¹⁾ ,		

1) GS 29.276, [SGS 100](#)

Geltendes Recht	Revision GAP Fassung für die Vernehmlassung	Kommentierungen (rot Anmerkungen Die Mitte)
<i>beschliesst.²⁾</i>		
<p>§ 1 Zweck</p> <p>¹ Die Mehrwertabgabe gleicht erhebliche Vorteile angemessen aus, die durch Planungen entstehen.</p> <p>² Die Entschädigungspflicht für Planungsnachteile richtet sich nach den Vorschriften des Gesetzes vom 19. Juni 1950³⁾ über die Enteignung.</p> <p>³ Im Aussenverhältnis gegenüber der Grundeigentümerschaft entschädigungspflichtige Gemeinden können beim Kanton einen Rückerstattungsantrag stellen, sofern die entschädigungspflichtige Planung zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen erfolgen musste.</p>	<p>² Die Entschädigungspflicht für Planungsnachteile richtet sich nach den Vorschriften des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950⁴⁾.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung.</p>
<p>§ 2 Abgabepflicht</p>		

2) In der Volksabstimmung vom 10. Februar 2019 angenommen. Abstimmung vom Regierungsrat erwahrt am 19. März 2019.

3) [GS 20.169](#), [SGS 410](#)

4) [SGS 410](#)

¹ Auf die neue Zuweisung von Boden zu einer Bauzone wird eine Abgabe von 20 % des Bodenmehrerts erhoben.

¹ Nach der erstmaligen Zuweisung von Boden zu einer Bauzone sowie vorbehältlich Abs. 1^{bis} nach Um- oder Aufzonungen von Bauzonen erheben die Gemeinden eine Abgabe von ~~mindestens 30~~ 20 bis max. 40 % auf den durch eine solche Planung generierten Bodenmehrert.

Das Stimmvolk hat in der Abstimmung vom 19. Februar 2019 eine Mehrwertabgabe von 20% gutgeheissen. Dieser Ansatz wurde vom Bundesgericht nicht gerügt. Es ist somit nicht nachvollziehbar, wieso der Ansatz nun erhöht werden soll.

Der Höchstwert soll mit 40% begrenzt werden.

Im Lichte der Rechtsprechung des Bundesgerichts zur Gesetzgebung des Bundes ist eine Regelung für Planungsmehrwerte für Um- und Aufzonungen in der kantonalen Gesetzgebung vorzusehen. Allerdings sind gegenwärtig Bestrebungen auf politischer Ebene bzw. in den beiden Kammern des Bundesparlaments im Rahmen der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes 2. Etappe (RPG2) im Gange, die zu einer Relativierung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung führen könnten. So hat der Ständerat einem Antrag zugestimmt, wonach nur Einzonungen verbindlich mit einer Mehrwertabgabe belegt werden sollen, wie das heute in Art. 5 Abs. 1bis RPG geregelt ist. Ob Mehrwertabgaben auch für Um- und Aufzonungen erhoben werden, soll damit den Kantonen überlassen bleiben. Der vom Ständerat beschlossene Änderungsantrag muss auch noch in der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrats (UREK-N) und im Nationalrat selbst beraten werden. Ob es tatsächlich zu einer wie erwähnten Änderung kommen wird, ist gegenwärtig noch ungewiss. Die Möglichkeit, dass eine Mehrwertabgabe künftig nur bei Neueinzonungen zwingend zu erheben sein könnte, ist aus diesem Grund bei der vorliegenden Revision des Mehrwertabgabegesetzes zu berücksichtigen. > **ANTRAG:** Die Vorlage über die Anpassung des Gesetzes über die Abgabe von Planungsmehrwerten sistieren, bis die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes auf Bundesebene abgeschlossen ist.

Eine entsprechende Ausnahme von § 2 Abs. 1 wird deshalb in § 2 Abs. 1bis vorgesehen. Der Mehr-

Geltendes Recht	Revision GAP Fassung für die Vernehmlassung	Kommentierungen <i>(rot Anmerkungen Die Mitte)</i>
	<p>^{1bis} Sofern das Bundesgesetz über die Raumplanung⁵⁾ den Ausgleich von erheblichen Vor- und Nachteilen bei Um- und Aufzonungen nicht zwingend vorsieht, können die Gemeinden in diesen Fällen auf die Erhebung einer Planungsmehrwertabgabe verzichten.</p>	<p>wertabgabesatz wird durch einen unteren Wert vorgegeben. Darüber sollen die Gemeinden selbst bestimmen können, welche Mehrwertabgabesätze sie als richtig erachten. Regeln die Gemeinden nichts, kommt auf jeden Fall der vorgegebene Abgabesatz zur Anwendung. Art. 5 Abs. 1 RPG schreibt vor, dass das kantonale Recht einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile regelt, die durch raumplanerische Massnahmen entstehen. Bei Neueinzonungen ist gemäss Art. 5 Abs. 1bis RPG ein Abgabesatz von mindestens 20% vorzusehen. Mit dem vorgeschlagenen Mindestabgabesatz von 30% wird eine sehr moderate Mehrwertabgabe erhoben, die zwar über dem Mindestabgabesatz liegt, aber weniger als ein Drittel des Bodenmehrerts beträgt, der durch planerische Massnahmen generiert wird. Die Einnahmen aus der Mehrwertabgabe sind von den Gemeinden zweckgebunden u. a. auch für Aspekte der Siedlungsentwicklung einzusetzen. Aber auch für den Ausgleich von Planungsmassnahmen, die zu Eigentumsbeschränkungen führen, die einer Enteignung gleichkommen, sind sie zu verwenden.</p> <p>Sollte Art. 5 Abs. 1 RPG in den eidgenössischen Räten tatsächlich so revidiert werden, dass Mehrwertabgaben nur noch bei Neueinzonungen erhoben werden müssen, bestimmt § 2 Abs. 1bis, dass die Gemeinden in Abweichung von § 2 Abs. 1 bei Um- und Aufzonungen auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe verzichten können.</p>

⁵ [RPG Art. 5](#)

Geltendes Recht	Revision GAP Fassung für die Vernehmlassung	Kommentierungen (rot Anmerkungen Die Mitte)
<p>² Die Gemeinden sind nicht berechtigt, weitergehende Mehrwertabgaben zu erheben.</p>	<p>² Die Gemeinden regeln in einem Reglement, sofern sie eine Mehrwertabgabe von mehr als 30 20 % erheben.</p>	<p>Gemäss Abs. 1 haben die Gemeinden auch für Um- und Aufzonen Mehrwertabgaben im Umfang von mindestens 30% zu erheben. Nur wenn die Gemeinden vom Mindestsatz nach oben abweichen möchten, müssen sie dies zwingend in einem Reglement regeln. Dies könnte z.B. im Falle von Quartierplänen oder Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan relevant sein.</p>

³ Die Gemeinden können bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan mit der betroffenen Grundeigentümerschaft in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag einen Infrastrukturbeitrag in Form von Geld-, Sach- oder Dienstleistungen vereinbaren, der mit dem Bauvorhaben in Zusammenhang steht.

~~³ Ausser Erschliessungsbeiträgen und -gebühren sind die Gemeinden nicht berechtigt, weitere Infrastrukturabgaben zu erheben.~~

(geltendes Recht belassen)

Gemeinden, welche keine generelle Abgabe von Planungsmehrwertes für Um- und Aufzonungen in ihrem Siedlungsgebiet einführen möchten – oder z.B. infolge eines negativen Volksentscheides nicht können – sollten weiterhin die Möglichkeit haben, bei einer Sondernutzungsplanung (Quartierpläne oder Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan) Infrastrukturbeiträge vertraglich mit der Bauherrschaft einzufordern zu können. Dieser Passus ist deshalb zu belassen.

Mit der Möglichkeit Planungsmehrwerte von mehr als 30% des verfügbaren Bodenmehrwerts gemäss Abs. 1 zu erheben, erhalten die Gemeinden einen Spielraum, z.B. bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan eine adäquate Mehrwertabgabe erheben zu können, die für die Realisierung von Infrastrukturen, die im Zusammenhang mit solchen Projekten erforderlich sind, eingesetzt werden können. Die bisher vorgesehenen Infrastrukturbeiträge für Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan werden damit obsolet. Der Verwendungszweck der Mehrwertabgabe richtet sich nach den bundesrechtlichen Vorgaben. Dies führt zu einer Vereinfachung für die Gemeinden, weil im Unterschied zu den Infrastrukturabgaben die Mehrwertabgaben nicht mehr zwingend projektspezifisch eingesetzt werden müssen. Ausserdem eröffnet es den Gemeinden einen klar definierten Spielraum für die Erhebung von Planungsmehrwertabgaben. Auch unter rechtsstaatlichen Gesichtspunkten bzw. im Lichte der Rechtssicherheit ist eine solch klar definierte Regelung für die Erhebung von Mehrwertabgaben wünschens- und begrüssenswert. Für die Gemeinden bedeutet dies letztlich, dass gerade bei Quartierplänen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan das Aushandeln von Infrastrukturbeiträgen entfällt. Für Investoren bedeutet dies umgekehrt, dass transparent erkennbar wird, mit welchen Mehrwertabgaben sie auf Grund ihrer Planungen rechnen müssen.

Geltendes Recht	Revision GAP Fassung für die Vernehmlassung	Kommentierungen (rot Anmerkungen <i>Die Mitte</i>)
<p>⁴ Der Kanton, die Einwohner-, Bürger-, Burgergemeinden und Landeskirchen sowie die Stiftung Kirchengut sind von der Mehrwertabgabe befreit, sofern die betroffenen Grundstücke unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen.</p>		
<p>§ 3 Ermittlung der Mehrwertabgabe</p> <p>¹ Massgebend für die Höhe der Mehrwertabgabe ist der Bodenmehrwert. Dieser bemisst sich nach der Differenz der Verkehrswerte unmittelbar vor und nach Rechtskraft der die Abgabepflicht auslösenden Planung.</p>	<p>§ 3 Ermittlung des Bodenmehrwerts</p> <p>¹ Der Bodenmehrwert bemisst sich auf der Grundlage der beim statistischen Amt des Kantons vorhandenen, aktuellsten Bodenpreise:</p>	

Geltendes Recht	Revision GAP Fassung für die Vernehmlassung	Kommentierungen (rot Anmerkungen Die Mitte)
	a. bei Ein- und Umzonungen nach der Differenz zwischen den Bodenpreisen der relevanten Zonen unmittelbar vor und nach Rechtskraft der die Abgabepflicht auslösenden Planung;	<p>Bei Ein- und Umzonungen ist die Ermittlung des Bodenmehrerts verhältnismässig einfach. Ergibt sich dieser doch aus der Differenz zwischen dem Wert vor der Ein- bzw. Umzonung und jenem danach. Das Statistische Amt des Kantons führt seit Jahren eine Bodenpreisstatistik, die jährlich die Bodenpreise sowohl nach Zonen, als auch in und ausserhalb des Baugebiets ermittelt. Diese Daten können für die Ermittlung des Bodenmehrerts verwendet werden, was den Aufwand für die Gemeinden für die Ermittlung des Bodenmehrerts erheblich vereinfacht. Die Verwendung der statistischen Daten pro Bezirk bedeutet eine gewisse Pauschalisierung der Bodenmehrertschätzung. Der bisherige § 3 Abs. 3 regelte, dass bei der Bodenmehrertermittlung eine verhältnismässige Pauschalisierung zulässig sei, kann mit der neu vorgeschlagenen Regelung, die bereits eine verhältnismässige Pauschalisierung enthält, gestrichen werden. Ebenfalls gestrichen werden kann § 3 Abs. 7, der regelte, dass für die Ermittlung des Werts des Landwirtschaftsland die zuständige kantonale Fachstelle beizuziehen ist. Die Bodenpreise des Statistischen Amtes umfassen auch jene von Landwirtschaftsland. Insofern kann ebenfalls auf diese Werte abgestellt werden.</p>

Geltendes Recht	Revision GAP Fassung für die Vernehmlassung	Kommentierungen <i>(rot Anmerkungen Die Mitte)</i>
	b. bei Aufzonungen nach der Differenz zwischen den auf die maximale Nutzungsmöglichkeit bezogenen Bodenpreise vor und nach Rechtskraft der die Abgabepflicht auslösenden Planung.	Die Ermittlung des Bodenmehrerts, aus dem sich die Mehrwertabgabe letztlich berechnet, ist bei Aufzonungen etwas anspruchsvoller. Zu berücksichtigen sind dabei der Bodenpreis vor der Planung und die Nutzungserhöhung. Als Ausgangswert dient ebenfalls der Bodenpreis auf der Grundlage der Bodenpreisstatistik des Statistischen Amtes bezogen auf die maximal mögliche bauliche Nutzung eines Grundstücks vor der Aufzonung. Also Beispielsweise liegt der statistisch ermittelte Bodenpreis eines Grundstücks in der Wohnzone bei CHF 800.-/m ² . Bezogen auf die maximal mögliche Nutzung des Grundstücks ergibt dies, wenn z.B. von einer Grundstücksfläche von 1000 m ² und einer maximal realisierbaren Bruttogeschossfläche (BGF) vor der Planung von 400m ² ausgegangen wird, einen auf diese Nutzung bezogenen Wert von CHF 2000.-/m ² (1000 m ² * CHF 800.-/m ² : 400 m ²). Wird die maximal mögliche Nutzung bei der Aufzonung auf eine BGF von 600m ² erhöht, beträgt der Mehrwert CHF 400'000.- (600 m ² * 2000.-/m ² - 400 m ² * 2000.-/m ²). Bezogen auf die Grundstückfläche beträgt der Mehrwert somit CHF 400.-/m ² .

Geltendes Recht	Revision GAP Fassung für die Vernehmlassung	Kommentierungen <i>(rot Anmerkungen Die Mitte)</i>
<p>² Zeichnet sich im Planungsverfahren ab, dass eine Mehrwertabgabepflicht entstehen kann, so sorgt die Gemeinde dafür, dass im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Planung eine verbindliche Ermittlung des durch die Planung entstehenden Bodenmehrerts und eine darauf basierende Berechnung der Bruttomehrwertabgabe pro m² Boden vorliegt.</p> <p>³ Die Ermittlung des Bodenmehrerts darf eine verhältnismässige Pauschalierung über die gesamte Fläche des neu eingezonten Bodens enthalten.</p>	<p>^{1bis} Die Gemeinden können den Bodenmehrert mit einem Fachgutachten selbst ermitteln oder lassen ihn zu ihren Lasten auf Antrag der betroffenen Grundeigentümerschaft mit einem Fachgutachten ermitteln.</p> <p>³ <i>Aufgehoben.</i></p>	<p>Wenn eine Gemeinde mit den vom Kanton zur Verfügung gestellten Bodenpreisen nicht einverstanden ist, soll es ihr unbenommen bleiben, den Bodenmehrert selbst zu ermitteln oder ermitteln zu lassen. Auch betroffenen Grundeigentümern soll die Möglichkeit eingeräumt werden, bei den Gemeinden ein entsprechendes Gutachten bei der Gemeinde beantragen zu können. Die Kosten dafür sollen zu Lasten der Gemeinde gehen, da es unbillig wäre, diese Kosten neben der Mehrwertabgabe, auch der Grundeigentümerschaft zu überbinden. Eine leicht aufwändigere Variante wäre es, dass ein Gutachten von der Grundeigentümerschaft zu finanzieren wäre, diese Kosten dann anschliessend von der Mehrwertabgabe in Abzug gebracht wird.</p>

Geltendes Recht	Revision GAP Fassung für die Vernehmlassung	Kommentierungen (rot Anmerkungen Die Mitte)
<p>⁴ Der ermittelte Bodenmehrwert wird vom Gemeinderat gleichzeitig mit dem Planungsbeschluss der Einwohnergemeinde verfügt. Die gemeinderätliche Verfügung wird in Analogie zu § 31 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998⁶⁾ zeitgleich mit den Zonenvorschriften öffentlich aufgelegt.</p> <p>⁵ Innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen können die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Personen, die durch die Verfügung betroffen sind, gegen diese beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, nach den Regeln von § 96a des Gesetzes vom 19. Juni 1950⁸⁾ über die Enteignung Beschwerde erheben. Das Gericht kann die Sistierung solcher Beschwerdeverfahren bis zur Rechtskraft des zugrunde liegenden Planungsbeschlusses anordnen.</p>	<p>⁴ Der ermittelte Bodenmehrwert wird vom Gemeinderat gleichzeitig mit dem Planungsbeschluss der Einwohnergemeinde verfügt. Die gemeinderätliche Verfügung wird in Analogie zu § 31 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998⁷⁾ zeitgleich mit den Zonenvorschriften öffentlich aufgelegt und ist dem Regierungsrat zur Kenntnis zu bringen.</p> <p>⁵ Innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen können die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Personen, die durch die Verfügung betroffen sind, und der Kanton gegen diese beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, nach den Regeln von § 96a des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950⁹⁾ Beschwerde erheben. Das Gericht kann die Sistierung solcher Beschwerdeverfahren bis zur Rechtskraft des zugrundeliegenden Planungsbeschlusses anordnen.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung.</p> <p>Gegenüber der bisherigen Version des GAP soll neu auch der Kanton ausdrücklich die Möglichkeit erhalten, gegen verfügte Bodenmehrwerte Beschwerde erheben zu können. Der Grund liegt darin, dass der Kanton von der Bodenmehrwertschätzung ebenfalls betroffen ist, zumal ihm ein Teil der Mehrwertabgaben für die zweckgebundene Verwendung gemäss § 5 Abs. 3 des Gesetzes zusteht. Ein nicht korrekt ermittelter bzw. verfügbarer Bodenmehrwert kann zu empfindlichen Einbussen der Mehrwertabgabenerträge führen, die dann beim zweckbestimmten Einsatz dieser Mittel, die gerade bei Entschädigungen auch den Gemeinden zu Gute kommen, fehlen. Der Zweck der postulierten Beschwerdemöglichkeit des Kantons ist es nicht, in die Gemeindeautonomie einzugreifen. Vielmehr geht es darum, überall im Kanton reelle Bodenmehrwerte im Falle von Planungsmassnahmen, die einen Mehrwert schaffen, sicherstellen zu können. Deshalb erscheint es sachgerecht, dass der Kanton eben auch beschwerdeberechtigt ist, wenn die Bodenmehrwerte verfügt werden.</p>

6) GS 33.0289, [SGS 400](#)

7) [SGS 400](#)

8) GS 20.169, [SGS 410](#)

9) [SGS 410](#)

Geltendes Recht	Revision GAP Fassung für die Vernehmlassung	Kommentierungen (rot Anmerkungen Die Mitte)
<p>⁶ Bei der Berechnung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer ist die effektiv bezahlte Mehrwertabgabe vollumfänglich als Aufwendung in Abzug zu bringen.</p> <p>⁷ Führt die Einzonung von Landwirtschaftsland zu einem Bodenmehrwert, so wird der Wert des Landwirtschaftslands von der zuständigen Fachstelle des Kantons für die Ermittlung des Bodenmehrerts festgestellt.</p> <p>⁸ Der Mehrwertausgleich für planerische Massnahmen, die Wald betreffen, richtet sich, soweit über dieses Gesetz hinausgehend, nach der Rodungsbewilligung¹⁰⁾.</p>	<p>⁷ Aufgehoben.</p>	
<p>§ 4 Verfügung der Mehrwertabgabe</p> <p>¹ Die aufgrund des Bodenmehrerts individuell pro Parzelle zu berechnende Mehrwertabgabe wird erhoben, sobald eine mehrwertrealisierende Veräusserung oder eine Baurechtsbegründung erfolgt oder eine Baubewilligung rechtskräftig wird, mit welcher die Nutzung auf der Parzelle erhöht wird.</p> <p>² Beträgt der Mehrwert weniger als CHF 50'000.–, wird keine Abgabe erhoben. Sind von der Planungsmassnahme mehrere Grundstücke derselben Grundeigentümerschaft betroffen, so kann diese die Freigrenze nur einmal beanspruchen.</p>	<p>² Für einen Mehrwert bis CHF 30'000.– wird keine Abgabe erhoben. Sind von der Planungsmassnahme mehrere Grundstücke derselben Grundeigentümerschaft betroffen, so kann diese die Freigrenze nur einmal beanspruchen.</p>	<p>Das Bundesgericht erachtete eine Mehrwertfreigrenze von CHF 50'000.–, wie sie im ursprünglichen Mehrwertabgabegesetz vorgesehen ist, als zu hoch und kassierte diese. CHF 30'000.– entspricht dem Freibetrag, den der Regierungsrat schon in der Landratsvorlage 2016-403 dem Landrat vorgeschlagen hatte. Mit diesem Freibetrag, unter dem keine Mehrwertabgabe erhoben wird, wird Bundesrecht nicht verletzt.</p>

¹⁰⁾ § 3 des kantonalen Waldgesetzes, GS 33.0486, [SGS 570](#).

Geltendes Recht	Revision GAP Fassung für die Vernehmlassung	Kommentierungen (rot Anmerkungen Die Mitte)
<p>³ Die Mehrwertabgabe wird von der Standortgemeinde der Parzelle veranlagt und gegenüber der Grundeigentümerschaft verfügt, welche mehrwertrealisierend:</p> <p>a. die Parzelle veräussert oder tauscht, oder</p> <p>b. daran ein Baurecht begründet, oder</p> <p>c. für diese eine Baubewilligung erlangt, sofern seit der Planung kein die Abgabepflicht auslösender Eigentumsübergang erfolgt ist.</p> <p>⁴ Die Veranlagungsverfügung des Gemeinderats für die Mehrwertabgabe kann innert 30 Tagen ab Zustellung beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, nach den Regeln von § 96a des Gesetzes vom 19. Juni 1950¹¹⁾ über die Enteignung angefochten werden.</p> <p>⁵ Die Mehrwertabgabeforderungen entstehen im Zeitpunkt der mehrwertrealisierenden Veräusserung der Parzelle oder einer Baurechtsbegründung daran oder im Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung und sind innert 30 Tagen ab Zustellung der Veranlagungsverfügung zur Zahlung fällig. Nicht als Mehrwertabgabepflicht auslösende Veräusserung gelten die Tatbestände gemäss § 73 Abs. 1 des Gesetzes vom 7. Februar 1974¹²⁾ über die Staats- und Gemeindesteuern, in denen die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben wird.</p>		
<p>§ 5 Verteilung und Verwendung der Erträge</p>		

11) GS 20.169, [SGS 410](#)

12) GS 25.427, [SGS 331](#)

Geltendes Recht	Revision GAP Fassung für die Vernehmlassung	Kommentierungen (rot Anmerkungen Die Mitte)
<p>¹ Die Mehrwertabgabe steht zu 75 % dem Kanton und zu 25 % der Standortgemeinde des Bodens zu.</p>	<p>¹ Die Mehrwertabgabe steht:</p>	<p>Die Mehrwertabgabe ist grundsätzlich zweckgebunden zu verwenden. Mit der bisherigen Regelung, nach der Mehrwertabgaben nur für Einzonungen erhoben werden können, gehen 3/4 der Mehrwertabgaben an den Kanton. Dieses Geld ist primär für die Rückerstattung von Entschädigungsforderungen an Gemeinden, die überdimensionierte Bauzonen zurückzonen müssen, vorgesehen. Der Gedanke dahinter ist, dass Gemeinden, die auszonen müssen, gegenüber Gemeinden die einzonen können, jedenfalls in Bezug auf die finanziellen Folgen von Auszonungen nicht benachteiligt werden, sich also über die Mehrwertabgaben schadlos halten können. Der Kanton fungiert dabei als Verwalter der an ihn abzuliefernden Mehrwertabgaben und erstatten auf Antrag den entschädigungspflichtigen Gemeinden die Entschädigungen, die sie für Auszonungen aufbringen müssen. Voraussetzung dazu ist natürlich, dass der Kanton überhaupt über solche Gelder aus der Mehrwertabgabe verfügt. Mehrwertabgabepflicht begründende Einzonungen sind bisher praktisch ausgeblieben oder in nur sehr geringem Umfang erfolgt. Ebenso wurden bisher kaum Rückzonungen von überdimensionierten Bauzonen registriert.</p> <p>Die Verteilung der Mehrwertabgaben zwischen dem Kanton und den Gemeinden ist ausser für Einzonungen neu auch für Auf- und Umzonungen zu regeln. Umgekehrt zur Mehrwertabgabe bei Einzonungen, sollen für Auf- und Umzonungen die Mehrwertabgaben zu 3/4 bei den Gemeinden verbleiben und lediglich zu einem Viertel an den Kanton gehen. Auch dieser, dem Kanton abzuliefernde Teil der Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen wird zweckgebunden eingesetzt. Vgl. dazu Bemerkungen zu Abs. 3.</p>

Geltendes Recht	Revision GAP Fassung für die Vernehmlassung	Kommentierungen (rot Anmerkungen Die Mitte)
<p>² Die Standortgemeinde überweist den Kantonsanteil der Mehrwertabgabe umgehend nach Eingang der Zahlung durch die Grundeigentümerschaft an den Kanton.</p> <p>³ Die Erträge des Kantons werden primär gemäss § 1 Abs. 3 eingesetzt und subsidiär für Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung gemäss § 106a der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984¹³⁾ oder für weitere Massnahmen der Raumplanung.</p>	<p>a. für neu eingezontes Land zu 75 % dem Kanton und zu 25 % der Standortgemeinde des Bodens zu;</p> <p>b. für Auf- und Umzonungen zu 25 % dem Kanton und zu 75-100 % der Standortgemeinde des Bodens zu.</p> <p>³ Die Erträge des Kantons aus den Mehrwertabgaben werden eingesetzt:</p> <p>a. primär gemäss § 1 Abs. 3;</p> <p>b. für die Aufwertung öffentlich zugänglicher Räume und Gebiete innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets; sowie</p>	<p><i>Wieso sich der Kanton bei Auf- und Umzonungen an der Mehrwertabgabe partizipieren soll, ist nicht nachvollziehbar. Dieser Akt liegt zu 100% bei den Gemeinden.</i></p> <p>Die Verwendung der Mehrwertabgaben werden vom Kanton in erster Linie für Entschädigungen aus Auszonungen von überdimensionierten Bauzonen verwendet. Die Aufwertung öffentlich zugänglicher Räume und Gebiete innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets dient einerseits der Verbesserung der Wohnqualität, andererseits der Aufwertung von Naturräumen. Unverändert bleibt, dass der Kanton die Einnahmen aus den Mehrwertabgaben für Massnahmen der Wohnbau- und Eigentumsförderung subsidiär einsetzt.</p>

¹³⁾ GS 29.276, [SGS 100](#)

Geltendes Recht	Revision GAP Fassung für die Vernehmlassung	Kommentierungen (rot Anmerkungen Die Mitte)
<p>⁴ Der Kanton führt für die ihm zustehende Mehrwertabgabe einen Fonds mit regierungsrätlichem Fondsreglement. Dem Fonds dürfen auch die Aufwendungen des Kantons im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe belastet werden.</p> <p>⁵ Die Leistungen der Grundeigentümerschaft aus einem allfälligen verwaltungsrechtlichen Vertrag stehen der Standortgemeinde des Bodens zu 100 % zur Verwendung gemäss Vertrag zu.</p>	<p>c. für Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung gemäss § 106a der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984¹⁴⁾ oder für weitere Massnahmen der Raumplanung</p> <p>⁴ Die dem Kanton zustehende Mehrwertabgabe wird als Spezialfinanzierung geführt, der auch die Aufwendungen des Kantons im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe belastet werden.</p> <p>⁵ Der Regierungsrat regelt die Details zu Abs. 3.</p>	<p>Im bisherigen Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten ist vorgesehen, dass die dem Kanton zustehenden Mehrwertabgaben in einen Fonds einfließen. Die Mehrwertabgabefonds entspricht aber der Definition einer Spezialfinanzierung gemäss § 54 des Finanzhaushaltsgesetzes (FHG; SGS 310). Mit der vorliegenden Revision des GAP wird die Gelegenheit wahrgenommen und im Sinne des FHG die Bestimmung von § 5 Absatz 4 angepasst.</p> <p>Mit dem Wegfall der Infrastrukturbeiträge und der neu vorgesehenen Verteilung der Mehrwertabgaben bei Um- und Aufzonungen, erübrigt sich die Regelung, die vorsieht, wem die Infrastrukturbeiträge zustehen und wie sie zu verwenden sind. Die Mehrwertabgaben sind gemäss § 22 Abs. 2 lit. c. der Gemeinderechnungsverordnung (SGS 180.10) als Fonds zu führen. Damit fließen also alle Einnahmen der Gemeinden aus den Mehrwertabgaben in einen Mehrwertabgabefonds, den jede Gemeinde zu führen hat. Die Regelung betreffen die Verwendung der Infrastrukturbeiträge wird entsprechend gestrichen. Stattdessen wird hier geregelt, dass der Regierungsrat die Details von Absatz 3 in einer Verordnung zu regeln hat.</p>

¹⁴ [SGS 100](#)

Geltendes Recht	Revision GAP Fassung für die Vernehmlassung	Kommentierungen <i>(rot Anmerkungen Die Mitte)</i>
<p>⁶ Die Erträge der Gemeinden sind gemäss den Vorgaben des Bundesrechts zu verwenden.</p>		<p>Art. 5 Abs. 1ter des Bundesgesetzes über die Raumplanung regelt, wofür der Ertrag aus den Mehrwertabgaben zu verwenden ist. D.h. die Mehrwertabgaben sind zweckgebunden im Sinne von Art. 3 RPG zu verwenden.</p>
	<p>§ 6 Übergangsbestimmung zur Änderung vom xx [LRV 2022/\$\$\$3514]</p> <p>¹ Für erlassene Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan, für die ein gültiger, verwaltungsrechtlicher Vertrag über einen Infrastrukturbeitrag vorliegt, gilt für die Erhebung und Verwendung der Mehrwertabgabe bei Inkrafttreten dieser Revision das alte, in allen anderen Fällen das revidierte Gesetz.</p> <p>² Die Verwendung bereits erhobener Infrastrukturbeiträge richtet sich nach dem vertraglich geregelten Verwendungszweck.</p>	<p>Wegen der Aufhebung der Infrastrukturabgaben für Quartierpläne und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan ist zur regeln, was bei Inkrafttreten der vorliegenden Revision gilt, wenn solche Planungen erlassen und bereits ein Vertrag über einen Infrastrukturbeitrag vorliegt. Insbesondere bei Quartierplanungen, die, damit sie rechtskräftig werden, noch der Genehmigung durch den Regierungsrat bedürfen, ist es angezeigt, dies klar zu regeln.</p> <p>Ebenfalls zu regeln ist, wie die bereits vereinnahmten Infrastrukturbeiträge zu verwenden sind. Da ihnen ein verwaltungsrechtlicher Vertrag zu Grunde liegt, ist der darin geregelte Verwendungszweck der Infrastrukturabgabe dafür massgebend.</p>
	<p>II.</p>	
	<p><i>Keine Fremdänderungen.</i></p>	
	<p>III.</p>	
	<p><i>Keine Fremdaufhebungen.</i></p>	
	<p>IV.</p>	

Geltendes Recht	Revision GAP Fassung für die Vernehmlassung	Kommentierungen (rot Anmerkungen <i>Die Mitte</i>)
	<p>Der Regierungsrat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Teilrevision fest.</p> <p>Liestal, Im Namen des Landrats die Präsidentin: Mikeler Knaack die Landschreiberin: Heer Dietrich</p>	