



**Mieterinnen- und Mieterverband
Baselland und Dorneck-Thierstein**

Pfluggässlein 1, 4001 Basel
Telefon 061 555 56 50
Telefax 061 555 56 58

e-mail: info@mv-baselland.ch
www.mieterverband.ch/baselland

Bau- und Umweltschutzdirektion
Rechtsabteilung
Rheinstrasse 29
4410 Liestal

Per mail an:
cornelia.eggenschwiler@bl.ch

Basel, 17. August 2016

Vernehmlassung betreffend einer Vorlage an den Landrat zu einem Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten

Sehr geehrte Frau Regierungsrätin, sehr geehrte Damen und Herren

Vielen Dank für die Vernehmlassungsunterlagen zum Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten. Gerne nehmen wir dazu wie folgt Stellung

1. Vorbemerkung

Schon das Raumplanungsgesetz des Bundes aus dem Jahre 1979 sah vor, dass die Kantone einen Ausgleich für Planungsvor- und Nachteile schaffen müssen. Dieser Vorgabe kamen die meisten Kantone und auch der Kanton Basel-Landschaft bekanntlich nicht nach. Stets wurde die Mehrwertabschöpfung auf die lange Bank geschoben.

Unter anderem aus diesem Grund hat sich der MV BL für das neue Raumplanungsgesetz eingesetzt, welches im März 2013 auch im Baselbiet deutlich angenommen wurde. Dieses verlangt von den Kantonen innerhalb von 5 Jahren die Einführung einer Abgabe bei Einzonungen von mindestens 20 % des Mehrwertes.

Aus diesem Grunde erwartet der MV BL vom Gesetzgeber, dass er dieser Forderung nachkommt und das längst überfällige Gesetz endlich einführt.

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Der MV BL begrüsst die Einführung einer Abgabe auf Mehrwerte bei neuen Einzonungen, sowie bei Um- und Aufzonungen. Deutlich kritisieren wir jedoch die Höhe der vorgesehenen Abgabe. Diese bewegt sich bei den Einzonungen lediglich beim absoluten Minimum und ist auch bei Um- und Aufzonungen viel zu tief angesetzt.

3. Detaillierte Stellungnahme

§ 1 Zweck

Der MV BL begrüsst die Einführung einer Mehrwertabgabe, welche Vorteile ausgleicht, die durch Planungen entstehen. Der zur Verfügung stehende Boden wird beschränkt bleiben und die Preise werden weiter steigen. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb einige wenige Privilegierte welche das Glück hatten, Boden kaufen oder erben zu können, per Planungsentscheid zu Millionären gemacht werden.

Allerdings spricht der Entwurf des Gesetzes von „erheblichen“ Vorteilen, welche „angemessen“ ausgeglichen werden. Wie an anderer Stelle (§ 2 Abgabepflichtige Planungen bzw. § 3 Höhe der Mehrwertabgabe) ausgeführt wird, fällt die Höhe der Abgabe alles andere als „angemessen“ aus. Zudem wird der Begriff „erheblich“ so definiert, dass eine beträchtliche Anzahl Planungen gar nicht abgabepflichtig werden.

Der Verband begrüsst die Verwendung dieser Einnahmen zu Gunsten einer aktiven Raumplanung. Eine solche ist bitter notwendig, wie wir schon bei der aktuellen Diskussion zur Überarbeitung des Richtplans festgehalten haben. Das Wachstum des Kantons soll in Zukunft in den eher dicht gebauten Gebieten stattfinden und nicht gleichmässig über das ganze Kantonsgebiet verteilt werden. Für die dazu notwendigen Rückzonungen der nicht mehr benötigten Bauzonen müsste der Kanton Entschädigungen leisten.

Falls widererwarten darüber hinaus finanzielle Mittel zur Verfügung stehen, so sollen diese gezielt der Wohnbauförderung zugutekommen. Die im Entwurf gewählte Formulierung wonach diese Mittel gemäss § 106a der Kantonsverfassung zur Wohnbau- und Eigentumsförderung verwendet werden, wird jedoch abgelehnt. Wohneigentümer werden in diesem Kanton bereits heute vielfach gefördert, und es kann nicht angehen, dass Planungsgewinne zur Steuersenkung für Wohneigentümer eingesetzt werden.

§ 2 Abgabepflichtige Planungen

Das RPG verlangt bekanntlich zwingend die Einführung einer Abgabe auf Einzonungen von mindestens 20% der entstehenden Mehrwerte. Der hier vorliegende Entwurf zur Einführung einer kantonalen Abgabe sieht darüber hinaus eine Abgabe für Um- und Aufzonungen vor. Eine solche wird vom MV BL begrüsst.

Abgelehnt wird jedoch die im Entwurf definierte Untergrenze einer Mehrwertsteigerung von 50%. Diese fällt deutlich zu hoch aus und es ist auch nicht ersichtlich, wieso eine allfällige minimale Wertsteigerung proportional zum Mehrwert berechnet wird. Die Aufwendungen zur Festsetzung einer Abgabe belaufen sich ja nicht im Verhältnis zur Grösse und zur Wertsteigerung eines Areals. Falls es dem Gesetzgeber nur darum geht, die Aufwendungen bei marginalen Mehrnutzungen in ein Verhältnis zu setzen, so würde sich ein klar definierter tiefer Frankenbetrag wesentlich besser eignen. Der Kanton Basel-Landschaft wäre wohl der erste Kanton, der eine Untergrenze auf diese Art und Weise definiert. Der Ständerat beispielsweise nannte dafür in seiner Debatte zum RPG einen Betrag von Fr. 30'000. Andere Kantone, wie z.B. Basel-Stadt, der die Abgabe bereits 1977 eingeführt hat, kennen gar keine Untergrenze.

§ 3 Höhe der Mehrwertabgabe

Das RPG verlangt eine „angemessene“ Mehrwertabgabe und hat dazu einen Mindestsatz von 20% festgelegt. Diese Orientierung am Minimum betrachten wir als absolut ungenügend und in keiner Art und Weise als „angemessen“.

Eine höhere Abgabe drängt sich auch aus anderen Gründen auf:

- Je höher die Abgabe desto geringer der Druck nach Neueinzonungen von Bauland.
- Gemäss § 1 Abs. 2 dienen die Einnahmen aus der Abgabe „in erster Linie zur Abgeltung für Eigentumsbeschränkungen“, welche zu 100% entschädigt werden müssen. Bei einer Abgabe von 20% muss also 5 mal mehr eingezont werden, um eine entsprechende Rückzonung zu finanzieren. Gerade im Hinblick auf die Finanzlage des Kantons besteht somit die Gefahr, dass Rückzonungen, die sich aus raumplanerischen Gründen aufdrängen, nicht finanziert werden können und deshalb unterbleiben.
- Wie schon ausgeführt, begrüsst es der Verband, dass die Abgabe nicht nur für die Einzonung von neuem Bauland sondern auch für die Auf- und Umzonungen gilt. Doch auch hier fällt der Ansatz der Abgabe viel zu tief aus. Wie bereits in der Vernehmlassung zum Richtplan festgehalten, geht der MV BL mit dem Regierungsrat einig, dass die Verdichtung der überbauten Fläche ein Gebot der Stunde ist. Eine Verdichtung und die angestrebte Siedlungsentwicklung nach innen benötigen die gleichzeitige Aufwertung des Wohnumfeldes und hier ist es sinnvoll, diese mindestens teilweise mit den Einnahmen aus der Mehrwertabschöpfung zu finanzieren. Doch solange die Abgabe nur bei 20% liegt, wird es an den entsprechenden Mitteln fehlen.

Aus diesen Gründen fordert der MV BL, dass der Kanton über das vom Bund vorgeschriebene Minimum hinaus geht und einen deutlich höheren Ansatz wählt. Gemäss Bundesgerichtlicher Rechtsprechung wäre ein Satz bis 60% möglich, verweisen möchten wir auch auf den Kanton Basel-Stadt, der seit langer Zeit den breit akzeptierten Satz von 50% kennt.

§ 4 Kompetenzen der Gemeinden

Wie schon ausgeführt, lehnt der MV BL eine prozentuale Mindestgrenze einer Wertsteigerung aus grundsätzlichen Überlegungen ab. Sollte der Gesetzgeber jedoch an dieser Mindestgrenze und deren Berechnungsart festhalten so würde der Verband es begrüssen, wenn die Gemeinden über die Möglichkeit verfügen würden, diesen zu senken.

§ 6 Festsetzung der Mehrwertabgabe

Der Entwurf sieht vor, dass es die Standortgemeinde ist, welche die Veranlagung durchführt. Der MV BL hingegen vertritt die Auffassung, dass dies in die Kompetenz und in die Pflicht des Kantons fallen sollte. Eine korrekte Berechnung des Mehrwerts benötigt viel Fachwissen und eine einheitliche Praxis ist erwünscht.

§ 7 Verwendung des Ertrags aus Mehrwertabgaben

Der MV BL begrüsst die gemäss Absatz 1 formulierte Aufteilung, wonach die Abgabe bei einer Neueinzonung dem Kanton, bei Um- und Aufzonungen der Standortgemeinde zustehen.

Für die Berücksichtigung unserer Anliegen möchten wir uns recht herzlich bedanken und stehen für Rückfragen und Gespräche gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Mieterinnen- und Mieterverband Baselland und Dorneck-Thierstein

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'U' followed by a long horizontal stroke with a small upward curve at the end.

Urs Thier, Geschäftsleiter