Volkswirtschaftsdepartement
Amt für Raumentwicklung

Bahnhofstrasse 14
Postfach 1186
6431 Schwyz
Telefon 041 819 20 55
Telefax 041 819 20 18

kantonschwyz

# Teilrevision Planungs- und Baugesetz

## Synopse

## Änderungen zur an der Kantonsratssitzung vom 30. Juni 2016 zurückgezogenen Vorlage

| Version Kantonsrat vom 30. Juni 2016 | Neue Fassung vom 22. März 2017 | Bemerkungen / Erläuterungsbericht |
|---|---|---|
| **§ 36a PBG** (neu) 1. Verfügbarkeit von Bauland<br>a) Boden- und Baulandpolitik<br><br>[1] Die Gemeinden fördern die Verwirklichung ihrer Planungen durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.<br>[2] Sie treffen Massnahmen zur Mobilisierung von Bauland. Neueinzonungen sind nur zulässig, wenn die Verfügbarkeit des Baulandes rechtlich sichergestellt ist. | Keine Änderung | |
| **§ 36b PBG** (neu) b) Baupflicht und weitere Massnahmen<br><br>[1] Zur Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulandes kann der Gemeinderat mit den betroffenen Grundeigentümern vertragliche Regelungen treffen. Diese Regelungen sind im Grundbuch anzumerken.<br>[2] Neu eingezonte Grundstücke sind innert zwölf Jahren ab Rechtskraft des Genehmigungsentscheids gemäss ihrer Nutzungsbestimmung zu überbauen. Diese Pflicht gilt bei fortbestehendem öffentlichem Interesse auch für unüberbaute Grundstücke, deren Zuweisung zur Bauzone mit einer Revision der Nutzungsplanung beibehalten wird.<br>[3] Ausnahmen sind bei Firmenerweiterungen zulässig. | **§ 36b PBG** (neu) b) Baupflicht<br><br>[2] Neu eingezonte Grundstücke sind <u>in der Regel</u> innert zwölf Jahren ab Rechtskraft des Genehmigungsentscheids ihrer Nutzungsbestimmung zuzuführen. Diese Pflicht gilt bei fortbestehendem öffentlichem Interesse auch für unüberbaute Grundstücke, deren Zuweisung zur Bauzone mit einer Revision der Nutzungsplanung beibehalten wird. <u>Die Frist steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, verzögert.</u><br>[3] Ausnahmen sind <u>insbesondere</u> bei Firmenerweiterungen zulässig. | Abs. 2: Für die Neueinzonung ist immer ein öffentliches Interesse Voraussetzung. Die Baupflicht gilt nicht absolut. Es sind gewisse Ausnahmen denkbar (Kleineinzonungen, Arrondierungen etc.).<br>Die Nichterstellung der Erschliessung durch die Gemeinde lässt die 12-jährige Frist zur Bauverpflichtung stillstehen.<br>Abs. 3: „insbesondere“ einsetzen. Nicht jede Neueinzonung soll mit einer Baupflicht belegt werden. Dem Gemeinderat kommt ein pflichtgemässes Ermessen zu. |
| **§ 36c** (neu) c) Durchsetzung der Massnahmen<br><br>[1] Der Gemeinderat mahnt die pflichtige Person vier Jahre vor Ablauf der Frist.<br>[2] Nach unbenutztem Ablauf der Frist kann der Gemeinderat in der folgenden Nutzungsplanrevision die entschädigungslose Auszonung beantragen. | **§ 36c** (neu) c) Durchsetzung der Baupflicht<br><br>[2] <u>Nach unbenutztem Ablauf der Frist kann der Gemeinderat das Grundstück zur entschädigungslosen Auszonung beantragen.</u> | Abs. 2: Eine allfällige Auszonung erfolgt im Zuge einer Nutzungsplanrevision. Der Gemeinderat kann die entschädigungslose Auszonung nicht bloss verfügen. |
| **§ 36d PBG** (neu) 2. Mehrwertabgabe<br>a) Allgemeine Bestimmungen<br><br>[1] Wird Land neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesen, ist eine Mehrwertabgabe geschuldet. Abgabepflichtig ist der Grundeigentümer im Zeitpunkt der Zuweisung zur neuen Zonenart.<br>[2] Die Gemeinden können für Um- oder Aufzonungen eine Mehrwertabgabe einführen.<br>[3] Erfolgt die Einzonung oder Umzonung im öffentlichen Interesse, ist keine Mehrwertabgabe zu entrichten.<br>[4] Bei der Einzonung von Wald richtet sich die Mehrwertabgabe nach den Bestimmungen der Waldgesetzgebung. | **§ 36d PBG** (neu) 2. Mehrwertabgabe<br>a) Allgemeine Bestimmungen<br><br>[1] Wird Land neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesen, ist eine Mehrwertabgabe geschuldet. ~~Abgabepflichtig ist der Grundeigentümer im Zeitpunkt der Zuweisung zur neuen Zonenart.~~ Bei der Einzonung von Wald richtet sich die Mehrwertabgabe nach den Bestimmungen der Waldgesetzgebung.<br>[2] <u>Die Gemeinden können für Um- oder Aufzonungen eine Mehrwertabgabe einführen. Der Gemeinderat kann stattdessen einen gleichwertigen Infrastrukturvertrag abschliessen.</u><br>[3] Die Verträge sind öffentlich und den Auflageakten beizulegen.<br>[4] <u>Erfolgt die Einzonung oder Umzonung für eine dem öffentlichen Interesse dienende Nutzung, ist keine Mehrwertabgabe zu entrichten.</u> | Abs. 1: Die Abgabepflicht ist neu in § 36e geregelt und kann deshalb hier gestrichen werden. § 36d Abs. 4 ist hier anzuführen.<br>Abs. 2: Die Gemeinden können für Um- und/oder Aufzonungen eine Mehrwertabgabe einführen. Die Gemeindeautonomie wird somit hoch gehalten. Inhalt der gleichwertigen Infrastrukturverträge können sämtliche raumplanerische Massnahmen gemäss Art. 3 RPG sein (namentlich Beteiligung an der Infrastruktur, an der Gestaltung öffentlicher Räume und an öffentliche Einrichtungen, Förderung öffentlicher Verkehr, Abtretung von Grundstücken oder Grundstücksteilen für Anlagen im öffentlichen Interesse etc.). Die |

| Version Kantonsrat vom 30. Juni 2016 | Neue Fassung vom 22. März 2017 | Bemerkungen / Erläuterungsbericht |
|---|---|---|
| | | Baupflicht kann ebenfalls Bestandteil eines Vertrages sein.<br>Abs. 3: Im Interesse der grösstmöglichen Transparenz sind sowohl die Verträge nach § 36b Abs. 1 als auch die Infrastrukturverträge öffentlich und den Auflageakten beizulegen (analog Vorprüfungsbericht Volkswirtschaftsdepartement gemäss § 13 Abs. 2 PBV). Ausnahmen sind aus Gründen des Datenschutzes möglich. Die Verträge sind allerdings sind nicht selbständig anfechtbar.<br>Abs. 4: Entspricht inhaltlich dem früheren Abs. 3. |
| | **§ 36e** (neu) b) Entstehung und Abgabepflicht<br><br>[1] Der Anspruch auf die Mehrwertabgabe entsteht zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Nutzungsplanänderung.<br>[2] Mit der Genehmigung der Nutzungsplanung stellt der Regierungsrat die Abgabepflicht fest und lässt diese im Grundbuch anmerken.<br>[3] Abgabepflichtig ist der Grundeigentümer oder der Baurechtsnehmer zu diesem Zeitpunkt. Bei einem Eigentumswechsel, welcher die Fälligkeit nicht auslöst, geht die Abgabepflicht auf die Rechtsnachfolger über. | Für die Entstehung und die Abgabepflicht wird ein separater Paragraf eingeführt. Der neue § 36e Abs. 1 entspricht dem bisherigen § 36f Abs. 1.<br>Abs. 3: Im Fall von Um- und Aufzonungen kann ausnahmsweise auch der Baurechtsnehmer abgabepflichtig werden, weil allein dieser und nicht der Grundeigentümer von der Zonenplanänderung profitiert. Bei einer Um- und Aufzonung werden im Übrigen regelmässig keine neuen Baurechtsverträge abgeschlossen. Eigentumswechsel, welche die Fälligkeit nicht auslösen, sind Schenkung und Erbfolge. In diesen Fällen geht die Pflicht zur Abgabe auf die Rechtsnachfolgenden (Beschenkte und Erben) über. Daneben lösen auch die steueraufschiebenden Veräusserungstatbestände nach § 107 Steuergesetz die Mehrwertabgabe nicht aus. |
| **§ 36e** (neu) b) Höhe und Ertrag<br><br>[1] Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt für Neueinzonungen und für Um- sowie Aufzonungen 20 % des Mehrwerts.<br>[2] Der Mehrwert bemisst sich nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der rechtskräftigen Zuweisung zu einer Bauzone. Er wird durch eine amtliche Verkehrswertschätzung bestimmt.<br>[3] Die Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen steht je zur Hälfte dem Kanton und derjenigen Gemeinde zu, in der das betreffende Grundstück liegt. Bei Um- oder Aufzonungen steht die Mehrwertabgabe der Gemeinde zu. Die Mehrwertabgabeverfügung des Gemeinderates kann beim Verwaltungsgericht angefochten wer- | **§ 36f** (neu) c) Höhe und Ertrag<br><br>[1] Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt für Neueinzonungen 20 Prozent und für Um- sowie Aufzonungen 15 Prozent des Mehrwerts. Für Mehrwerte unter Fr. 100 000.-- wird keine Abgabe erhoben.<br>[2] Der Mehrwert bemisst sich nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der Nutzungsplanänderung. Er wird durch eine amtliche Verkehrswertschätzung bestimmt.<br>[3] Die Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen steht je zur Hälfte dem Kanton und derjenigen Gemeinde zu, in der das betreffende Grundstück liegt. Bei Um- oder Aufzonungen steht die Mehrwertabgabe der Gemeinde zu. | Abs. 1: Mit der Reduktion des Prozentsatzes für Um- und Aufzonungen von 20 Prozent auf 15 Prozent soll eine Innenentwicklung gefördert werden. Mit der Einführung einer Bagatellgrenze (Freibetrag) sollen tiefere Mehrwertabgaben nicht eingezogen werden. Damit wird zum einem dem Verhältnismässigkeitsprinzip Rechnung getragen und zum anderen Art. 5 Abs. 1 RPG nachgelebt (nur erhebliche Vorteile sind auszugleichen). Wirtschaftlich und/oder rechtlich zusammenhängende Grundstücke werden als Einheit betrach- |

| Version Kantonsrat vom 30. Juni 2016 | Neue Fassung vom 22. März 2017 | Bemerkungen / Erläuterungsbericht |
|---|---|---|
| den. | | tet. |
| | **§ 36g** (neu) d) Festlegungsverfahren<br><br>[1] Gestützt auf die amtliche Verkehrswertschätzung legt der Gemeinderat die Höhe der Mehrwertabgabe fest. Der Gemeinderat hört den Abgabepflichtigen an, bevor er die Höhe der Mehrwertabgabe verfügt.<br>[2] Die Höhe der Mehrwertabgabe wird im Grundbuch angemerkt.<br>[3] Die Mehrwertabgabeverfügung des Gemeinderates kann beim Verwaltungsgericht angefochten werden. | Neuer Paragraf für das Festlegungsverfahren.<br>Abs. 1: Der Gemeinderat verfügt die Mehrwertabgabe gestützt auf die Schätzung der Steuerverwaltung (Abteilung Liegenschaftsschätzung). Vorgängig hört er den Abgabepflichtigen an.<br>Abs. 2: Die Höhe der Mehrwertabgabe wird vom Gemeinderat im Grundbuch angemerkt.<br>Abs. 3: Die Mehrwertabgabeverfügung des Gemeinderates kann direkt beim Verwaltungsgericht angefochten werden. |
| **§ 36f** (neu) c) Entstehung, Sicherung und Fälligkeit<br><br>[1] Der Anspruch auf die Mehrwertabgabe entsteht zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisung zur Bauzone.<br>[2] Zur Sicherung der Forderung aus der Erhebung der Mehrwertabgabe besteht zu Gunsten des Kantons und der Gemeinden ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinne von § 77a EGzZGB. Das Pfandrecht ist ohne Eintrag im Grundbuch gültig.<br>[3] Die Mehrwertabgabe wird bei der Veräusserung des Grundstücks oder mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Als Veräusserung gelten ebenfalls Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über Grundstücke wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken. Schenkung und Erbfolge gelten nicht als Veräusserung. Die Notariate teilen dem Gemeinderat den Zeitpunkt der Veräusserung mit.<br>[4] Im Falle von Baurechten wird die Mehrwertabgabe in drei Etappen fällig: ein Drittel bei Begründung des Baurechts, ein Drittel nach fünf Jahren und ein Drittel nach zehn Jahren. | **§ 36h** (neu) d) Sicherung, Fälligkeit und Verjährung<br><br>[1] Zur Sicherung ~~der Forderung aus der Erhebung~~ der Mehrwertabgabe besteht zu Gunsten des Kantons und der Gemeinden ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinne von § 77a EGzZGB. Das Pfandrecht ist ohne Eintrag im Grundbuch gültig.<br>[2] Die Mehrwertabgabe wird bei der Veräusserung des Grundstücks oder nach der Bauabnahme durch die Gemeinde fällig. Als Veräusserung gelten ebenfalls Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über Grundstücke wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken. Schenkung und Erbfolge gelten nicht als Veräusserung. Die Notariate teilen dem Gemeinderat den Zeitpunkt der Veräusserung mit.<br>[3] Bei Baurechten wird die Mehrwertabgabe in drei Etappen fällig: ein Drittel bei Einräumung des Baurechts an einen Dritten, ein Drittel fünf Jahre und ein Drittel zehn Jahre nach der Einräumung.<br>[4] Die Mehrwertabgabe verjährt zehn Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem sie fällig wurde. | Abs. 1: schlankere Formulierung („Zur Sicherung der Mehrwertabgabe besteht…“).<br>Abs. 2: Neben Schenkung und Erbfolge löst auch der ganze Katalog gemäss § 107 Steuergesetz die Fälligkeit der Mehrwertabgabe nicht aus. Auch in diesen Fällen (güterrechtlichen Auseinandersetzungen, Landumlegungen und Umstrukturierungen) wird die Fälligkeit der Mehrwertabgabe nicht ausgelöst.<br>Abs. 3: Bei Baurechten wird die Mehrwertabgabe in drei Etappen fällig. Das erste Drittel bei Einräumung des Baurechts an einen Dritten, das zweite Drittel fünf Jahre und das letzte Drittel zehn Jahre nach der Einräumung des Baurechts an den Dritten.<br>Abs. 4: Aufnahme einer Verjährungsfrist ins PBG. Die Mehrwertabgabe verjährt zehn Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem sie fällig wurde. Bei Baurechten beginnt die Verjährungsfrist für jede der drei Etappen neu zu laufen. |
| **§ 36g** (neu) d) Verwendung der Mittel und Rückerstattung<br><br>[1] Die Mehrwertabgaben sind zweckgebunden für Beiträge an Entschädigungen aus materieller Enteignung, an Landumlegungen und an die Kosten raumplanerischer Massnahmen zu verwenden.<br>[2] Es besteht kein Rechtsanspruch auf Ausrichtung von Beiträgen. Eine Rückerstattung bereits geleisteter Mehrwertabgaben erfolgt nicht. | **§ 36i** (neu) e) Verwendung der Mittel und Rückerstattung<br><br>[1] Die Mehrwertabgaben sind zweckgebunden für Beiträge an Entschädigungen aus materieller Enteignung, an Landumlegungen und an die Kosten raumplanerischer Massnahmen zu verwenden.<br>[2] Der kantonale Anteil an den Mehrwertabgaben wird einem Spezialfonds zugewiesen.<br>[3] Es besteht kein Rechtsanspruch auf Ausrichtung von Beiträgen. Eine Rückerstattung bereits geleisteter Mehrwertabgaben erfolgt nur ausnahms- | § 36g wird neu zu § 36.<br>Abs. 2: Der kantonale Anteil an den Mehrwertabgaben aus den dauerhaften Neueinzonungen wird einem Spezialfinanzierungsfonds zugewiesen. Für diesen Fonds erlässt der Regierungsrat bzw. das zuständige Departement ein Reglement.<br>Abs. 3: Eine Rückerstattung bereits geleisteter Mehrwertabgabe erfolgt nur ausnahmsweise. Sofern die Überbauung bzw. Veräusserung nicht |

| Version Kantonsrat vom 30. Juni 2016 | Neue Fassung vom 22. März 2017 | Bemerkungen / Erläuterungsbericht |
|---|---|---|
| | weise. | möglich ist aus Gründen, die der Eigentümer nicht zu vertreten hat, kann eine Rückerstattung der bereits bezahlten Mehrwertabgabe durch den Kanton oder die Gemeinde angezeigt sein. |
| **§ 93** (neu)<br><br>[2] Die nachstehenden Erlasse werden wie folgt geändert:<br><br>m) Steuergesetz des Kantons Schwyz vom 9. Februar 2000:<br><br>§ 116 Abs. 1 Bst. g (neu)<br>[1] (Als Aufwendungen sind anrechenbar, soweit sie in der massgebenden Besitzesdauer angefallen sind):<br>g) bezahlte Mehrwertabgaben gemäss §§ 36d ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987. | Keine Änderung | |
| *Übergangsbestimmung zur Änderung vom xx.xx.2017*<br><br>Für die vom Regierungsrat vor dem 1. Mai 2014 genehmigten kommunalen Nutzungspläne findet das bisherige Recht Anwendung. Die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes beim Regierungsrat hängigen Verfahren werden nach altem Recht weitergeführt. | Keine Änderung | |