

## Informationen zur Mehrwertabgabe

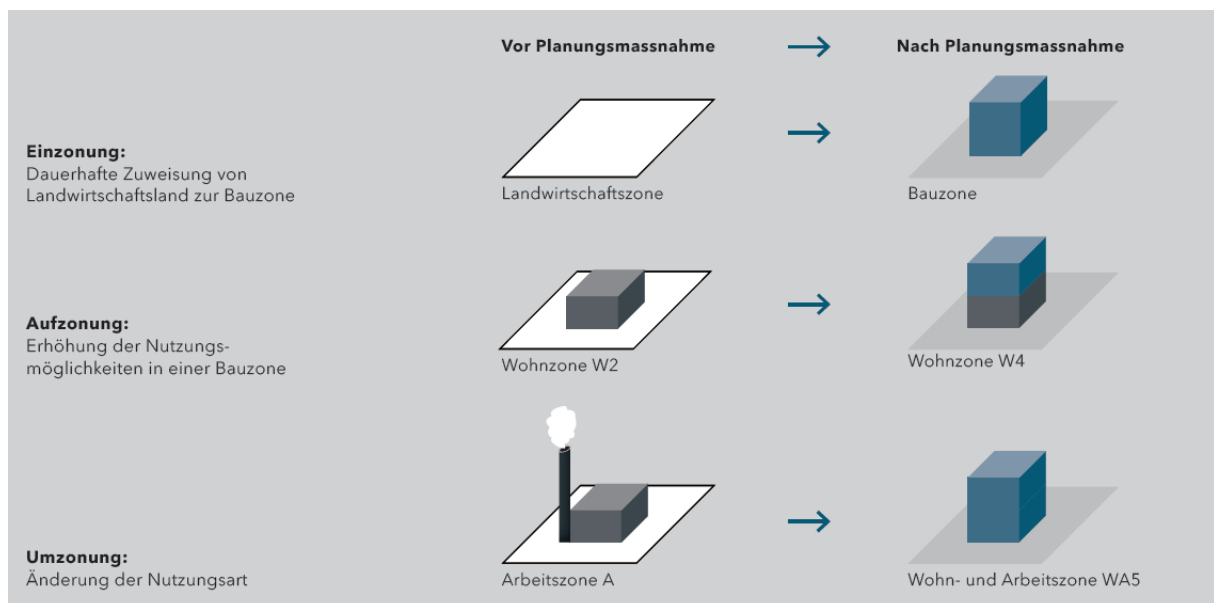
Die vorliegende Broschüre informiert Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in der Gemeinde Biglen sowie interessierte Personen über die Mehrwertabgabe. Das Dokument erläutert Grundlagen, gesetzliche Bestimmungen und Verfahren der Mehrwertabgabe und erklärt das Vorgehen für die betroffenen Grundeigentümerschaften. Es basiert auf den aktuellen rechtlichen Grundlagen und der rechtlichen Praxis.

### Auswirkungen der Raumplanung

Der Wert eines Grundstückes bemisst sich unter anderem nach dessen Nutzungsmöglichkeiten. Wie ein Grundstück genutzt werden kann, bestimmt in erster Linie die Gemeinde, basierend auf den übergeordneten Vorgaben, mit ihrer Raumplanung in der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement). Hat eine Änderung der Grundordnung (z. B. Aufzoning) für ein bestimmtes Grundstück eine Wertsteigerung zur Folge, leistet dessen Eigentümerin oder Eigentümer, sobald sie diese Wertsteigerung auch tatsächlich in Anspruch nehmen, einen Teil des Mehrwerts in Form der Mehrwertabgabe an die Gemeinde. Eine solche Änderung kann im Rahmen einer Ortsplanungsrevision erfolgen oder mit einzelnen Planungsmassnahmen. Führt eine Planungsmassnahme zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen (z. B. Auszonung), muss die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer von der Gemeinde entschädigt werden. Der Mehrwertausgleich ist gesetzlich auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene geregelt (vgl. Kapitel «Gesetzliche Grundlagen»).

### Der planungsbedingte Mehrwert (Planungsvorteil)

Der planungsbedingte Mehrwert ist die Differenz zwischen dem Landwert vor und jenem nach der Planungsmassnahme (in der Abbildung blau dargestellt). Rechtlich wird unterschieden zwischen den drei Planungsmassnahmen Ein-, Auf- und Umzonung.



### Nicht abgabepflichtige Planungsvorteile

Für eine Parzelle entsteht keine Abgabepflicht, wenn diese nicht von einer Planungsmassnahme betroffen ist oder wenn die Planungsmassnahme nicht zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten führt. Der Bund, der Kanton und die Gemeinden im Sinn von Artikel 2 GG sowie Dritte in Erfüllung von ihnen übertragenen öffentlich-rechtlichen Aufgaben sind nur abgabepflichtig für planungsbedingte Mehrwerte auf Grundstücken, die nicht unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen. Zudem kann von der Abgabepflicht abgesehen werden, wenn der voraussichtliche Abgabebetrag in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht.

## Anpassungen auf dem gesamten Gemeindegebiet

Verbesserungen von Nutzungsmöglichkeiten, die das ganze Gemeindegebiet betreffen, sind in der Gemeinde Biglen von der Mehrwertabgabepflicht ausgenommen. Profitiert ein Grundstück gleichzeitig von gemeindeweiten Anpassungen wie Reduktion der Grenzabstände oder Aufhebung der Ausnützungsziffer, so ist der Planungsvorteil, der auf die gemeindeweiten Anpassungen zurückzuführen ist, bei der Ermittlung des Mehrwerts nicht zu berücksichtigen. Also profitiert die Grundeigentümerschaft von den nicht abgabepflichtigen Massnahmen.

## Ermittlung des Mehrwerts

### Grundlagen

- Bestehendes und neues Baureglement mit Zonenplänen / ÖREB-Kataster
- Bundes- und Kantonale Vorschriften (RPG, RPV, BauG, BauV, Strassengesetz und -verordnung, Wasserbaugesetz und verordnung, etc.)
- Schätzerfachwissen (u.a. das Schweizerische Schätzerhandbuch SVKG)
- Grundbuchauszüge, spez. Dienstbarkeiten, etc.
- Liegenschaftsprotokolle bei Einzonungen

### Ausgangslage

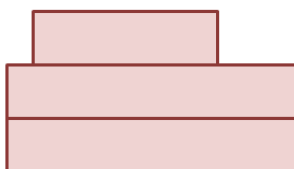
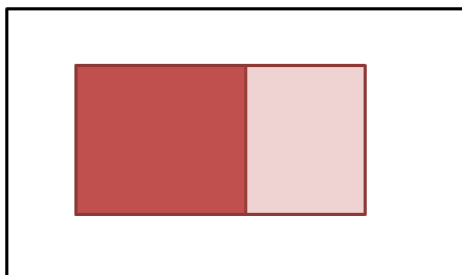
- Die Ausgangslage bildet bei Einzonungen die bestehende Liegenschaft oder der Bestand der Liegenschaft von 1972.
- Bei Um- und Aufzonungen bildet die max. mögliche Bebauung eines Grundstücks die Ausgangslage und nicht unbedingt der Bestand.

### Mehrwert

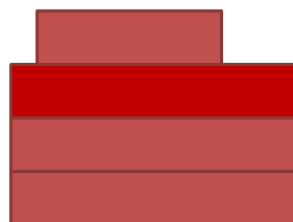
- Der Mehrwert resultiert aus der Differenz des Landwertes unmittelbar vor und nach der Planungsmassnahme.
- Z.B. Aufzonung Wohnzone 2 zu Wohnzone 3.
  - o Durch die Planungsmassnahme erwächst dem Eigentümer die Möglichkeit ein zusätzliches Vollgeschoss zu realisieren.
  - o Durch dieses zusätzliche Vollgeschoss kann auf dem Land mehr Ertrag generiert werden.
  - o Der Wert des Landes bemisst sich nach dem Nutzen (Ertrag) den es in Zukunft spendet.
  - o Der Nutzen (Ertrag) eines zweigeschossigen Gebäudes ist geringer als der Nutzen (Ertrag) eines dreigeschossigen Gebäudes.
  - o Dieser Mehrnutzen aus den Gebäuden wird mittels Lageklassenmethode auf den Landwert heruntergebrochen und resultiert schliesslich im besagten Mehrwert.
  - o Ohne Bauland kein Gebäude – ohne Gebäude kein Ertrag – kein Landwert

### Beispiel:

W2, EFH 2-geschossig mit Dachausbau  
Max. möglich MFH 2-geschossig mit  
Dachausbau/Attika



neu: W3, MFH 3-geschossig mit Dach-  
ausbau/Attika



#### Beispiel in Zahlen: Aufzoning von W2 zu W3

W2, EFH 2-geschossig mit Dachausbau Max. möglich MFH 2-geschossig mit Dachausbau/Attika	neu: W3, MFH 3-geschossig mit Dachausbau/ Attika
<b>G</b> Fo = 13.00m x 21.00m x 2.7 VG = 737.10 m2 <b>N</b> WF = 737.10m2 x 0.75 = 552.825 m2 <b>M</b> ietwert (Fr. / m2a) = Fr. 200.-- <b>T</b> otal Mietwert pro Jahr = 110'565.--	<b>G</b> Fo = 13.00m x 21.00m x 3.7 VG = 1'010.10 m2 <b>N</b> WF = 1010.10m2 x 0.75 = 757.575 m2 <b>M</b> ietwert (Fr. / m2a) = Fr. 200.-- <b>T</b> otal Mietwert pro Jahr = 151'515.--
<b>Ertragswert der Liegenschaft vor PM</b> Kapitalisierungssatz = 4.5 % 110'565.- Fr. : 0.045 = <b>Fr. 2'457'000.--</b>	<b>Ertragswert der Liegenschaft nach PM</b> Kapitalisierungssatz = 4.75 % 151'515.- Fr. : 0.0475 = <b>Fr. 3'189'789.--</b>
<b>Landanteil vor PM</b> Landanteil über Lageklasse = 20 % Landwert vor PM = Fr. 491'400.--	<b>Landanteil nach PM</b> Landanteil über Lageklasse = <u>22 %</u> Landwert nach PM = <u>Fr. 701'753--</u>
<b>Mehrwert</b> Mehrwert brutto Fr. 210'353.-- Abzüglich Freibetrag Fr. 30'000.-- Mehrwert netto Fr. 180'353.-- <b>Mehrwertabgabebetrag 25 % Fr. 45'088.--</b>	

#### Abgabepflicht und Fälligkeit

In der Mehrwertabgabe definieren die beiden Begrifflichkeiten Abgabepflicht und Fälligkeit, welche Person zu welchem Zeitpunkt Mehrwertabgabepflichtig wird und zu welchem Zeitpunkt die Abgabe fällig wird.

Die *Abgabepflicht* entsteht im Zeitpunkt des Inkrafttretens der einen Mehrwert auslösenden Planung (Rechtskraft Ortsplanungsrevision). Die entsprechenden Verfügungen werden somit erst erlassen, wenn die Planung rechtskräftig ist (Art. 142d Abs. 3 BauG). Die Mehrwertabgabe ist gemäss Art. 142 Abs. 1 BauG von der Grundeigentümerin bzw. vom Grundeigentümer geschuldet. Abgabepflichtig ist die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer *im Zeitpunkt der Rechtskraft der Planung*. Zur (Ab-)Sicherung besteht die Rechtsnachfolgeregelung und das gesetzliche Grundpfandrecht (vgl. Art. 3 Abs. 6 MWAR und Art. 142e BauG).

Bei der Fälligkeit geht es um den Zeitpunkt der Bezahlung des früher rechtskräftig festgesetzten Betrags. Bei Auf- oder Umzonungen wird die Mehrwertabgabe erst fällig, wenn die Grundeigentümerschaft tatsächlich von den planungsbedingten Mehrwerten profitiert, das heisst, **zum Zeitpunkt der Überbauung** (vgl. Art. 142c BauG und Art. 3 Abs. 2 Reglement über die Mehrwertabgabe der Gemeinde Biglen). Bei teilweiser Überbauung wird die Mehrwertabgabe anteilmässig fällig. Bei **Einzonungen** wird die Mehrwertabgabe im Umfang des gesamten verfügbaren Betrages fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert **durch Überbauung oder durch Veräusserung** realisiert wird. Als Veräusserung gelten sinngemäss die im kantonalen Steuergesetz (Art. 130 StG) genannten Vorgänge (Verkauf Grundstück/Miteigentumsanteil/Stockwerkeigentum oder Tausch, unabhängig von der Art der Gegenleistung).

Die beiden Schritte (Abgabepflicht und Fälligkeit) können unter Umständen zusammenfallen. Wird der Mehrwert nie realisiert, muss die Mehrwertabgabe auch nicht bezahlt werden.

#### Verwendung der Mehrwertabgabe

Der Mehrwertausgleich bezweckt, dass die Gemeinde einen Teil der rein planungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken zugunsten der Allgemeinheit verwenden kann.

Der Ertrag aus den Mehrwertabgaben fliesst in eine Spezialfinanzierung. Dieses Geld kann die Gemeinde Biglen einerseits für raumplanerische Massnahmen verwenden, die der Allgemeinheit zugutekommen (z. B. die

Gestaltung von Grünanlagen oder Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit), andererseits für den Ausgleich planungsbedingter Nachteile (Entschädigungen für Eigentumsbeschränkungen, welche einer Enteignung gleichkommen).

## **Vorgehen**

### **Vom Informationsschreiben zur Verfügung**

- Mit öffentlicher Auflage der Planungsmassnahme informiert die Gemeinde Biglen die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über die zu erwartende Mehrwertabgabe (Informationsschreiben).
- Mit dem Informationsschreiben wird den betroffenen Grundeigentümern eine Frist angesetzt, innert welcher sie sich zur Mehrwertabgabepflicht und zum voraussichtlichen Mehrwertabgabebetrag äussern können (rechtliches Gehör).
- Ab Erhalt des Informationsschreibens muss die Grundeigentümerschaft Personen, denen sie das Grundstück überträgt (z. B. Verkauf), über die zu erwartende Mehrwertabgabepflicht und die voraussichtliche Höhe der Mehrwertabgabe informieren.
- Sobald die Anpassungen an der baurechtlichen Grundordnung in Kraft treten, erlässt der Gemeinderat die Verfügung über die Mehrwertabgabe. In der Verfügung muss er sich mit den erheblichen Argumenten der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers (rechtliches Gehör) auseinandersetzen.
- Die Verfügung kann mit Beschwerde beim zuständigen Regierungsstatthalteramt angefochten werden.
- Zur Sicherung der Forderungen und Verzugszinsen aus der Mehrwertabgabe besteht ein gesetzliches Grundpfandrecht. Mit der Genehmigung der Planänderung meldet die Gemeinde Biglen das gesetzliche Grundpfandrecht, das allen anderen Belastungen vorgeht, beim Grundbuchamt an. Die Kosten für die Eintragung gehen zulasten der jeweiligen Grundeigentümerschaft (Art. 3 Abs. 6 Reglement über die Mehrwertabgabe).

### **Von der Verfügung zur Fälligkeit**

Die Mehrwertabgabe wird üblicherweise nicht direkt mit Rechtskraft der Verfügung zu bezahlen sein. Zwischen Verfügung und Fälligkeit können unter Umständen viele Jahre liegen, abhängig davon, wann die Grundeigentümerschaft die Mehrnutzung realisiert).

- Kommt es bei Grundstücken, für die eine Mehrwertabgabe verfügt wurde, zu einer Handänderung oder zu einem Bauvorhaben, prüft die Gemeinde Biglen, ob dies die Fälligkeit auslöst.
- Die Grundeigentümerschaft ihrerseits muss die Gemeinde Biglen ([gemeindeverwaltung@biglen.ch](mailto:gemeindeverwaltung@biglen.ch)) informieren, wenn die Mehrwertabgabe fällig wird (Überbauung sowie bei Einzonungen auch die Veräusserung).
- Die Grundeigentümerschaft muss Personen, denen sie das Grundstück überträgt (z. B. Verkauf), über die Mehrwertabgabepflicht und die Höhe der Mehrwertabgabe informieren.
- Die Mehrwertabgabe unterliegt bis zu ihrer Fälligkeit dem Teuerungsausgleich nach Massgabe des Landesindex der Konsumentenpreise (LiK).

### **Bei Eintritt der Fälligkeit**

- Wird die Mehrwertabgabe fällig, stellt die Gemeinde Biglen sie der Grundeigentümerschaft in Rechnung. Bei einer Veräusserung erhält die veräussernde Person die Rechnung.
- In der Rechnung wird neben einer anteilmässigen Fälligkeit auch die Teuerung berücksichtigt.
- Auf nicht bezahlten Forderungen ist ab dem 30. Tag nach dem Versand der Rechnung ohne weitere Mahnung ein Verzugszins geschuldet.
- Bei vollständiger Begleichung der verfükten Mehrwertabgabe lässt die Gemeinde Biglen das Grundpfand löschen.

## **Gesetzliche Grundlage für die Mehrwertabgabe**

Das Raumplanungsgesetz verpflichtet die Kantone gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), einen angemessenen Ausgleich für erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile zu regeln. Gestützt auf das RPG erliess der Kanton Bern 2017 mit einer Revision des Baugesetzes die gesetzliche Grundlage (Art. 142-142f BauG) für die Erhebung der Mehrwertabgabe. Gleichzeitig verpflichtete der Kanton Bern die Gemeinden, den Ausgleich von Planungsvorteilen nach den Vorgaben von Bund und Kanton in einem Reglement zu regeln. Die Gemeinde Biglen kam dieser Verpflichtung mit dem Erlass des Reglements über die Mehrwertabgabe am 23. Mai 2017 nach. Seither wurde das Reglement aufgrund neuer Erkenntnisse in zwei Teilrevisionen (2023, 2024) angepasst.

## **Weiterführende Informationen**

<https://mehrwertabgabe.com/>

<https://www.raumplanung.dij.be.ch/de/start/raumplanungsthemen/spezialthemen/mehrwertabgabe.html>

<https://www.biglen.ch/de/verwaltung/dokumente/dokumente/gemeindeerlasse/Reglement-Mehrwertabgabe.pdf>

## Informationen zur Mehrwertabgabe

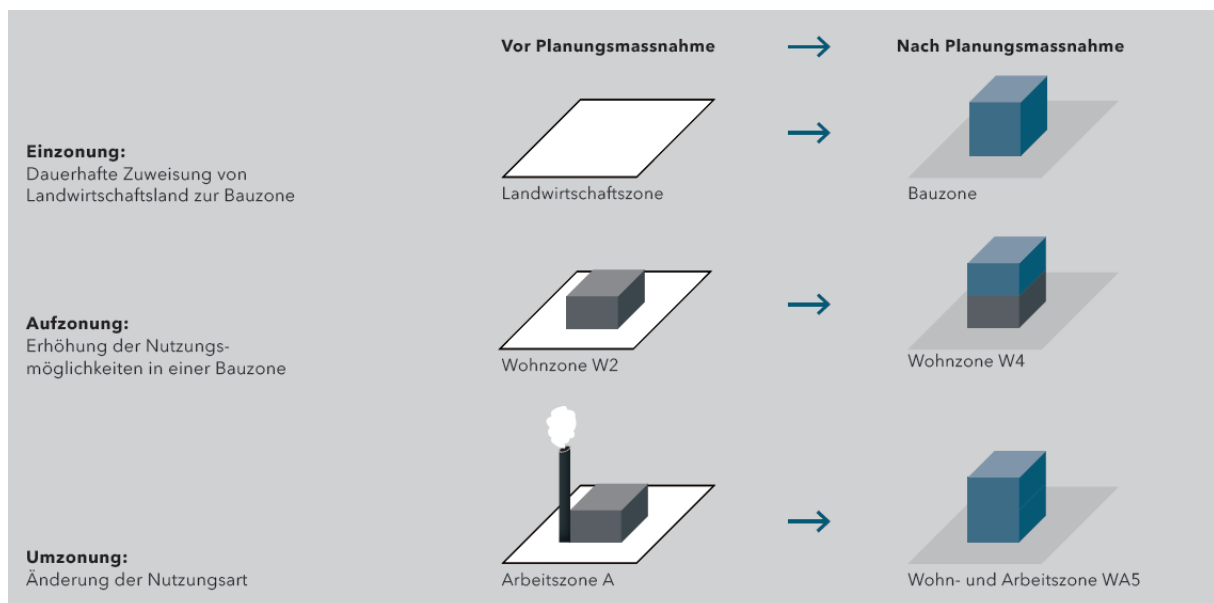
Die vorliegende Broschüre informiert Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in der Gemeinde Biglen sowie interessierte Personen über die Mehrwertabgabe. Das Dokument erläutert Grundlagen, gesetzliche Bestimmungen und Verfahren der Mehrwertabgabe und erklärt das Vorgehen für die betroffenen Grundeigentümerschaften. Es basiert auf den aktuellen rechtlichen Grundlagen und der rechtlichen Praxis.

### Auswirkungen der Raumplanung

Der Wert eines Grundstückes bemisst sich unter anderem nach dessen Nutzungsmöglichkeiten. Wie ein Grundstück genutzt werden kann, bestimmt in erster Linie die Gemeinde, basierend auf den übergeordneten Vorgaben, mit ihrer Raumplanung in der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement). Hat eine Änderung der Grundordnung (z. B. Aufzoning) für ein bestimmtes Grundstück eine Wertsteigerung zur Folge, leistet dessen Eigentümerin oder Eigentümer, sobald sie diese Wertsteigerung auch tatsächlich in Anspruch nehmen, einen Teil des Mehrwerts in Form der Mehrwertabgabe an die Gemeinde. Eine solche Änderung kann im Rahmen einer Ortsplanungsrevision erfolgen oder mit einzelnen Planungsmassnahmen. Führt eine Planungsmassnahme zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen (z. B. Auszonung), muss die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer von der Gemeinde entschädigt werden. Der Mehrwertausgleich ist gesetzlich auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene geregelt (vgl. Kapitel «Gesetzliche Grundlagen»).

### Der planungsbedingte Mehrwert (Planungsvorteil)

Der planungsbedingte Mehrwert ist die Differenz zwischen dem Landwert vor und jenem nach der Planungsmassnahme (in der Abbildung blau dargestellt). Rechtlich wird unterschieden zwischen den drei Planungsmassnahmen Ein-, Auf- und Umzonung.



### Nicht abgabepflichtige Planungsvorteile

Für eine Parzelle entsteht keine Abgabepflicht, wenn diese nicht von einer Planungsmassnahme betroffen ist oder wenn die Planungsmassnahme nicht zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten führt. Der Bund, der Kanton und die Gemeinden im Sinn von Artikel 2 GG sowie Dritte in Erfüllung von ihnen übertragenen öffentlich-rechtlichen Aufgaben sind nur abgabepflichtig für planungsbedingte Mehrwerte auf Grundstücken, die nicht unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen. Zudem kann von der Abgabepflicht abgesehen werden, wenn der voraussichtliche Abgabebetrag in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht.

## Anpassungen auf dem gesamten Gemeindegebiet

Verbesserungen von Nutzungsmöglichkeiten, die das ganze Gemeindegebiet betreffen, sind in der Gemeinde Biglen von der Mehrwertabgabepflicht ausgenommen. Profitiert ein Grundstück gleichzeitig von gemeindeweiten Anpassungen wie Reduktion der Grenzabstände oder Aufhebung der Ausnützungsziffer, so ist der Planungsvorteil, der auf die gemeindeweiten Anpassungen zurückzuführen ist, bei der Ermittlung des Mehrwerts nicht zu berücksichtigen. Also profitiert die Grundeigentümerschaft von den nicht abgabepflichtigen Massnahmen.

## Ermittlung des Mehrwerts

### Grundlagen

- Bestehendes und neues Baureglement mit Zonenplänen / ÖREB-Kataster
- Bundes- und Kantonale Vorschriften (RPG, RPV, BauG, BauV, Strassengesetz und -verordnung, Wasserbaugesetz und verordnung, etc.)
- Schätzerfachwissen (u.a. das Schweizerische Schätzerhandbuch SVKG)
- Grundbuchauszüge, spez. Dienstbarkeiten, etc.
- Liegenschaftsprotokolle bei Einzonungen

### Ausgangslage

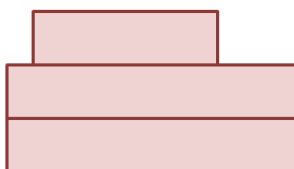
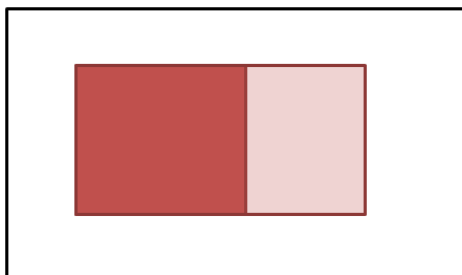
- Die Ausgangslage bildet bei Einzonungen die bestehende Liegenschaft oder der Bestand der Liegenschaft von 1972.
- Bei Um- und Aufzonungen bildet die max. mögliche Bebauung eines Grundstücks die Ausgangslage und nicht unbedingt der Bestand.

### Mehrwert

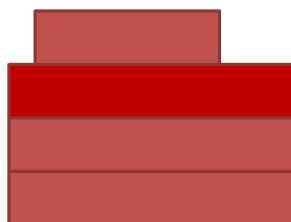
- Der Mehrwert resultiert aus der Differenz des Landwertes unmittelbar vor und nach der Planungsmassnahme.
- Z.B. Aufzonung Wohnzone 2 zu Wohnzone 3.
  - o Durch die Planungsmassnahme erwächst dem Eigentümer die Möglichkeit ein zusätzliches Vollgeschoss zu realisieren.
  - o Durch dieses zusätzliche Vollgeschoss kann auf dem Land mehr Ertrag generiert werden.
  - o Der Wert des Landes bemisst sich nach dem Nutzen (Ertrag) den es in Zukunft spendet.
  - o Der Nutzen (Ertrag) eines zweigeschossigen Gebäudes ist geringer als der Nutzen (Ertrag) eines dreigeschossigen Gebäudes.
  - o Dieser Mehrnutzen aus den Gebäuden wird mittels Lageklassenmethode auf den Landwert heruntergebrochen und resultiert schliesslich im besagten Mehrwert.
  - o Ohne Bauland kein Gebäude – ohne Gebäude kein Ertrag – kein Landwert

### Beispiel:

W2, EFH 2-geschossig mit Dachausbau  
Max. möglich MFH 2-geschossig mit  
Dachausbau/Attika



neu: W3, MFH 3-geschossig mit Dach-  
ausbau/Attika



#### Beispiel in Zahlen: Aufzoning von W2 zu W3

W2, EFH 2-geschossig mit Dachausbau Max. möglich MFH 2-geschossig mit Dachausbau/Attika	neu: W3, MFH 3-geschossig mit Dachausbau/ Attika
<b>G</b> Fo = 13.00m x 21.00m x 2.7 VG = 737.10 m2 NWF = 737.10m2 x 0.75 = 552.825 m2 Mietwert (Fr. / m2a) = Fr. 200.-- Total Mietwert pro Jahr = 110'565.--	<b>G</b> Fo = 13.00m x 21.00m x 3.7 VG = 1'010.10 m2 NWF = 1010.10m2 x 0.75 = 757.575 m2 Mietwert (Fr. / m2a) = Fr. 200.-- Total Mietwert pro Jahr = 151'515.--
<b>Ertragswert der Liegenschaft vor PM</b> Kapitalisierungssatz = 4.5 % 110'565.- Fr. : 0.045 = Fr. <b><u>2'457'000.--</u></b>	<b>Ertragswert der Liegenschaft nach PM</b> Kapitalisierungssatz = 4.75 % 151'515.- Fr. : 0.0475 = Fr. <b><u>3'189'789.--</u></b>
<b>Landanteil vor PM</b> Landanteil über Lageklasse = 20 % Landwert vor PM = Fr. 491'400.--	<b>Landanteil nach PM</b> Landanteil über Lageklasse = <u>22 %</u> Landwert nach PM = Fr. <u>701'753--</u>
<b>Mehrwert</b> Mehrwert brutto Fr. 210'353.-- Abzüglich Freibetrag Fr. 30'000.-- Mehrwert netto Fr. 180'535.-- <b>Mehrwertabgabebetrag 25 % Fr. 45'088.--</b>	

#### Abgabepflicht und Fälligkeit

In der Mehrwertabgabe definieren die beiden Begrifflichkeiten Abgabepflicht und Fälligkeit, welche Person zu welchem Zeitpunkt Mehrwertabgabepflichtig wird und zu welchem Zeitpunkt die Abgabe fällig wird.

Die *Abgabepflicht* entsteht im Zeitpunkt des Inkrafttretens der einen Mehrwert auslösenden Planung (Rechtskraft Ortsplanungsrevision). Die entsprechenden Verfügungen werden somit erst erlassen, wenn die Planung rechtskräftig ist (Art. 142d Abs. 3 BauG). Die Mehrwertabgabe ist gemäss Art. 142 Abs. 1 BauG von der Grundeigentümerin bzw. vom Grundeigentümer geschuldet. Abgabepflichtig ist die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer *im Zeitpunkt der Rechtskraft der Planung*. Zur (Ab-)Sicherung besteht die Rechtsnachfolgeregelung und das gesetzliche Grundpfandrecht (vgl. Art. 3 Abs. 6 MWAR und Art. 142e BauG).

Bei der Fälligkeit geht es um den Zeitpunkt der Bezahlung des früher rechtskräftig festgesetzten Betrags. Bei Auf- oder Umzonungen wird die Mehrwertabgabe erst fällig, wenn die Grundeigentümerschaft tatsächlich von den planungsbedingten Mehrwerten profitiert, das heisst, **zum Zeitpunkt der Überbauung** (vgl. Art. 142c BauG und Art. 3 Abs. 2 Reglement über die Mehrwertabgabe der Gemeinde Biglen). Bei teilweiser Überbauung wird die Mehrwertabgabe anteilmässig fällig. Bei **Einzonungen** wird die Mehrwertabgabe im Umfang des gesamten verfügbaren Betrages fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert **durch Überbauung oder durch Veräusserung** realisiert wird. Als Veräusserung gelten sinngemäss die im kantonalen Steuergesetz (Art. 130 StG) genannten Vorgänge (Verkauf Grundstück/Miteigentumsanteil/Stockwerkeigentum oder Tausch, unabhängig von der Art der Gegenleistung).

Die beiden Schritte (Abgabepflicht und Fälligkeit) können unter Umständen zusammenfallen. Wird der Mehrwert nie realisiert, muss die Mehrwertabgabe auch nicht bezahlt werden.

#### Verwendung der Mehrwertabgabe

Der Mehrwertausgleich bezweckt, dass die Gemeinde einen Teil der rein planungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken zugunsten der Allgemeinheit verwenden kann.

Der Ertrag aus den Mehrwertabgaben fliesst in eine Spezialfinanzierung. Dieses Geld kann die Gemeinde Biglen einerseits für raumplanerische Massnahmen verwenden, die der Allgemeinheit zugutekommen (z. B. die



Gestaltung von Grünanlagen oder Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit), andererseits für den Ausgleich planungsbedingter Nachteile (Entschädigungen für Eigentumsbeschränkungen, welche einer Enteignung gleichkommen).

## **Vorgehen**

### **Vom Informationsschreiben zur Verfügung**

- Mit öffentlicher Auflage der Planungsmassnahme informiert die Gemeinde Biglen die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über die zu erwartende Mehrwertabgabe (Informationsschreiben).
- Mit dem Informationsschreiben wird den betroffenen Grundeigentümern eine Frist angesetzt, innert welcher sie sich zur Mehrwertabgabepflicht und zum voraussichtlichen Mehrwertabgabebetrag äussern können (rechtliches Gehör).
- Ab Erhalt des Informationsschreibens muss die Grundeigentümerschaft Personen, denen sie das Grundstück überträgt (z. B. Verkauf), über die zu erwartende Mehrwertabgabepflicht und die voraussichtliche Höhe der Mehrwertabgabe informieren.
- Sobald die Anpassungen an der baurechtlichen Grundordnung in Kraft treten, erlässt der Gemeinderat die Verfügung über die Mehrwertabgabe. In der Verfügung muss er sich mit den erheblichen Argumenten der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers (rechtliches Gehör) auseinandersetzen.
- Die Verfügung kann mit Beschwerde beim zuständigen Regierungsstatthalteramt angefochten werden.
- Zur Sicherung der Forderungen und Verzugszinsen aus der Mehrwertabgabe besteht ein gesetzliches Grundpfandrecht. Mit der Genehmigung der Planänderung meldet die Gemeinde Biglen das gesetzliche Grundpfandrecht, das allen anderen Belastungen vorgeht, beim Grundbuchamt an. Die Kosten für die Eintragung gehen zulasten der jeweiligen Grundeigentümerschaft (Art. 3 Abs. 6 Reglement über die Mehrwertabgabe).

### **Von der Verfügung zur Fälligkeit**

Die Mehrwertabgabe wird üblicherweise nicht direkt mit Rechtskraft der Verfügung zu bezahlen sein. Zwischen Verfügung und Fälligkeit können unter Umständen viele Jahre liegen, abhängig davon, wann die Grundeigentümerschaft die Mehrnutzung realisiert).

- Kommt es bei Grundstücken, für die eine Mehrwertabgabe verfügt wurde, zu einer Handänderung oder zu einem Bauvorhaben, prüft die Gemeinde Biglen, ob dies die Fälligkeit auslöst.
- Die Grundeigentümerschaft ihrerseits muss die Gemeinde Biglen ([gemeindeverwaltung@biglen.ch](mailto:gemeindeverwaltung@biglen.ch)) informieren, wenn die Mehrwertabgabe fällig wird (Überbauung sowie bei Einzonungen auch die Veräusserung).
- Die Grundeigentümerschaft muss Personen, denen sie das Grundstück überträgt (z. B. Verkauf), über die Mehrwertabgabepflicht und die Höhe der Mehrwertabgabe informieren.
- Die Mehrwertabgabe unterliegt bis zu ihrer Fälligkeit dem Teuerungsausgleich nach Massgabe des Landesindex der Konsumentenpreise (LiK).

### **Bei Eintritt der Fälligkeit**

- Wird die Mehrwertabgabe fällig, stellt die Gemeinde Biglen sie der Grundeigentümerschaft in Rechnung. Bei einer Veräusserung erhält die veräussernde Person die Rechnung.
- In der Rechnung wird neben einer anteilmässigen Fälligkeit auch die Teuerung berücksichtigt.
- Auf nicht bezahlten Forderungen ist ab dem 30. Tag nach dem Versand der Rechnung ohne weitere Mahnung ein Verzugszins geschuldet.
- Bei vollständiger Begleichung der verfükten Mehrwertabgabe lässt die Gemeinde Biglen das Grundpfand löschen.

## **Gesetzliche Grundlage für die Mehrwertabgabe**

Das Raumplanungsgesetz verpflichtet die Kantone gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), einen angemessenen Ausgleich für erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile zu regeln. Gestützt auf das RPG erliess der Kanton Bern 2017 mit einer Revision des Baugesetzes die gesetzliche Grundlage (Art. 142-142f BauG) für die Erhebung der Mehrwertabgabe. Gleichzeitig verpflichtete der Kanton Bern die Gemeinden, den Ausgleich von Planungsvorteilen nach den Vorgaben von Bund und Kanton in einem Reglement zu regeln. Die Gemeinde Biglen kam dieser Verpflichtung mit dem Erlass des Reglements über die Mehrwertabgabe am 23. Mai 2017 nach. Seither wurde das Reglement aufgrund neuer Erkenntnisse in zwei Teilrevisionen (2023, 2024) angepasst.

## **Weiterführende Informationen**

<https://mehrwertabgabe.com/>

<https://www.raumplanung.dij.be.ch/de/start/raumplanungsthemen/spezialthemen/mehrwertabgabe.html>

<https://www.biglen.ch/de/verwaltung/dokumente/dokumente/gemeindeerlasse/Reglement-Mehrwertabgabe.pdf>

## Informationen zur Mehrwertabgabe

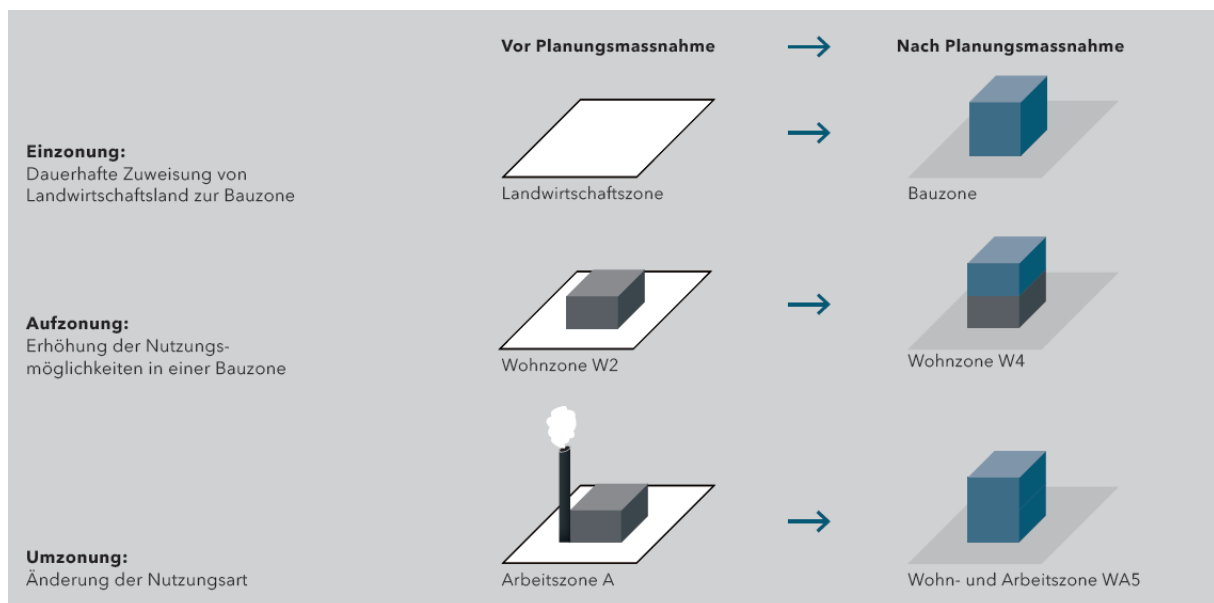
Die vorliegende Broschüre informiert Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in der Gemeinde Biglen sowie interessierte Personen über die Mehrwertabgabe. Das Dokument erläutert Grundlagen, gesetzliche Bestimmungen und Verfahren der Mehrwertabgabe und erklärt das Vorgehen für die betroffenen Grundeigentümerschaften. Es basiert auf den aktuellen rechtlichen Grundlagen und der rechtlichen Praxis.

### Auswirkungen der Raumplanung

Der Wert eines Grundstückes bemisst sich unter anderem nach dessen Nutzungsmöglichkeiten. Wie ein Grundstück genutzt werden kann, bestimmt in erster Linie die Gemeinde, basierend auf den übergeordneten Vorgaben, mit ihrer Raumplanung in der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement). Hat eine Änderung der Grundordnung (z. B. Aufzoning) für ein bestimmtes Grundstück eine Wertsteigerung zur Folge, leistet dessen Eigentümerin oder Eigentümer, sobald sie diese Wertsteigerung auch tatsächlich in Anspruch nehmen, einen Teil des Mehrwerts in Form der Mehrwertabgabe an die Gemeinde. Eine solche Änderung kann im Rahmen einer Ortsplanungsrevision erfolgen oder mit einzelnen Planungsmassnahmen. Führt eine Planungsmassnahme zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen (z. B. Auszonung), muss die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer von der Gemeinde entschädigt werden. Der Mehrwertausgleich ist gesetzlich auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene geregelt (vgl. Kapitel «Gesetzliche Grundlagen»).

### Der planungsbedingte Mehrwert (Planungsvorteil)

Der planungsbedingte Mehrwert ist die Differenz zwischen dem Landwert vor und jenem nach der Planungsmassnahme (in der Abbildung blau dargestellt). Rechtlich wird unterschieden zwischen den drei Planungsmassnahmen Ein-, Auf- und Umzonung.



### Nicht abgabepflichtige Planungsvorteile

Für eine Parzelle entsteht keine Abgabepflicht, wenn diese nicht von einer Planungsmassnahme betroffen ist oder wenn die Planungsmassnahme nicht zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten führt. Der Bund, der Kanton und die Gemeinden im Sinn von Artikel 2 GG sowie Dritte in Erfüllung von ihnen übertragenen öffentlich-rechtlichen Aufgaben sind nur abgabepflichtig für planungsbedingte Mehrwerte auf Grundstücken, die nicht unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen. Zudem kann von der Abgabepflicht abgesehen werden, wenn der voraussichtliche Abgabebetrag in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht.

## Anpassungen auf dem gesamten Gemeindegebiet

Verbesserungen von Nutzungsmöglichkeiten, die das ganze Gemeindegebiet betreffen, sind in der Gemeinde Biglen von der Mehrwertabgabepflicht ausgenommen. Profitiert ein Grundstück gleichzeitig von gemeindeweiten Anpassungen wie Reduktion der Grenzabstände oder Aufhebung der Ausnützungsziffer, so ist der Planungsvorteil, der auf die gemeindeweiten Anpassungen zurückzuführen ist, bei der Ermittlung des Mehrwerts nicht zu berücksichtigen. Also profitiert die Grundeigentümerschaft von den nicht abgabepflichtigen Massnahmen.

## Ermittlung des Mehrwerts

### Grundlagen

- Bestehendes und neues Baureglement mit Zonenplänen / ÖREB-Kataster
- Bundes- und Kantonale Vorschriften (RPG, RPV, BauG, BauV, Strassengesetz und -verordnung, Wasserbaugesetz und verordnung, etc.)
- Schätzerfachwissen (u.a. das Schweizerische Schätzerhandbuch SVKG)
- Grundbuchauszüge, spez. Dienstbarkeiten, etc.
- Liegenschaftsprotokolle bei Einzonungen

### Ausgangslage

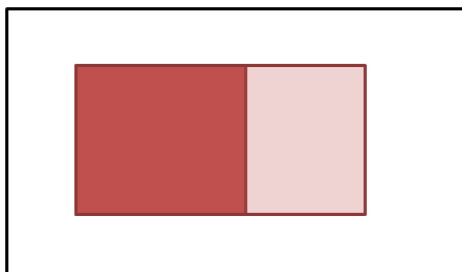
- Die Ausgangslage bildet bei Einzonungen die bestehende Liegenschaft oder der Bestand der Liegenschaft von 1972.
- Bei Um- und Aufzonungen bildet die max. mögliche Bebauung eines Grundstücks die Ausgangslage und nicht unbedingt der Bestand.

### Mehrwert

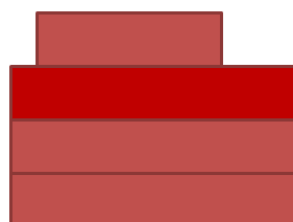
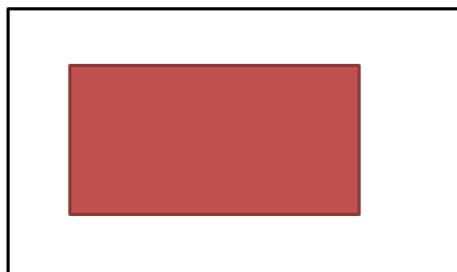
- Der Mehrwert resultiert aus der Differenz des Landwertes unmittelbar vor und nach der Planungsmassnahme.
- Z.B. Aufzonung Wohnzone 2 zu Wohnzone 3.
  - o Durch die Planungsmassnahme erwächst dem Eigentümer die Möglichkeit ein zusätzliches Vollgeschoss zu realisieren.
  - o Durch dieses zusätzliche Vollgeschoss kann auf dem Land mehr Ertrag generiert werden.
  - o Der Wert des Landes bemisst sich nach dem Nutzen (Ertrag) den es in Zukunft spendet.
  - o Der Nutzen (Ertrag) eines zweigeschossigen Gebäudes ist geringer als der Nutzen (Ertrag) eines dreigeschossigen Gebäudes.
  - o Dieser Mehrnutzen aus den Gebäuden wird mittels Lageklassenmethode auf den Landwert heruntergebrochen und resultiert schliesslich im besagten Mehrwert.
  - o Ohne Bauland kein Gebäude – ohne Gebäude kein Ertrag – kein Landwert

### Beispiel:

W2, EFH 2-geschossig mit Dachausbau  
Max. möglich MFH 2-geschossig mit  
Dachausbau/Attika



neu: W3, MFH 3-geschossig mit Dachausbau/Attika



#### Beispiel in Zahlen: Aufzoning von W2 zu W3

W2, EFH 2-geschossig mit Dachausbau Max. möglich MFH 2-geschossig mit Dachausbau/Attika	neu: W3, MFH 3-geschossig mit Dachausbau/ Attika
<b>G</b> Fo = 13.00m x 21.00m x 2.7 VG = 737.10 m2 NWF = 737.10m2 x 0.75 = 552.825 m2 Mietwert (Fr. / m2a) = Fr. 200.-- Total Mietwert pro Jahr = 110'565.--	<b>G</b> Fo = 13.00m x 21.00m x 3.7 VG = 1'010.10 m2 NWF = 1010.10m2 x 0.75 = 757.575 m2 Mietwert (Fr. / m2a) = Fr. 200.-- Total Mietwert pro Jahr = 151'515.--
<b>Ertragswert der Liegenschaft vor PM</b> Kapitalisierungssatz = 4.5 % 110'565.- Fr. : 0.045 = Fr. <b><u>2'457'000.--</u></b>	<b>Ertragswert der Liegenschaft nach PM</b> Kapitalisierungssatz = 4.75 % 151'515.- Fr. : 0.0475 = Fr. <b><u>3'189'789.--</u></b>
<b>Landanteil vor PM</b> Landanteil über Lageklasse = 20 % Landwert vor PM = Fr. 491'400.--	<b>Landanteil nach PM</b> Landanteil über Lageklasse = <u>22 %</u> Landwert nach PM = Fr. <u>701'753--</u>
<b>Mehrwert</b> Mehrwert brutto Fr. 210'353.-- Abzüglich Freibetrag Fr. 30'000.-- Mehrwert netto Fr. 180'353.-- <b>Mehrwertabgabebetrag 25 % Fr. 45'088.--</b>	

#### Abgabepflicht und Fälligkeit

In der Mehrwertabgabe definieren die beiden Begrifflichkeiten Abgabepflicht und Fälligkeit, welche Person zu welchem Zeitpunkt Mehrwertabgabepflichtig wird und zu welchem Zeitpunkt die Abgabe fällig wird.

Die *Abgabepflicht* entsteht im Zeitpunkt des Inkrafttretens der einen Mehrwert auslösenden Planung (Rechtskraft Ortsplanungsrevision). Die entsprechenden Verfügungen werden somit erst erlassen, wenn die Planung rechtskräftig ist (Art. 142d Abs. 3 BauG). Die Mehrwertabgabe ist gemäss Art. 142 Abs. 1 BauG von der Grundeigentümerin bzw. vom Grundeigentümer geschuldet. Abgabepflichtig ist die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer *im Zeitpunkt der Rechtskraft der Planung*. Zur (Ab-)Sicherung besteht die Rechtsnachfolgeregelung und das gesetzliche Grundpfandrecht (vgl. Art. 3 Abs. 6 MWAR und Art. 142e BauG).

Bei der Fälligkeit geht es um den Zeitpunkt der Bezahlung des früher rechtskräftig festgesetzten Betrags. Bei Auf- oder Umzonungen wird die Mehrwertabgabe erst fällig, wenn die Grundeigentümerschaft tatsächlich von den planungsbedingten Mehrwerten profitiert, das heisst, **zum Zeitpunkt der Überbauung** (vgl. Art. 142c BauG und Art. 3 Abs. 2 Reglement über die Mehrwertabgabe der Gemeinde Biglen). Bei teilweiser Überbauung wird die Mehrwertabgabe anteilmässig fällig. Bei **Einzonungen** wird die Mehrwertabgabe im Umfang des gesamten verfügbaren Betrages fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert **durch Überbauung oder durch Veräusserung** realisiert wird. Als Veräusserung gelten sinngemäss die im kantonalen Steuergesetz (Art. 130 StG) genannten Vorgänge (Verkauf Grundstück/Miteigentumsanteil/Stockwerkeigentum oder Tausch, unabhängig von der Art der Gegenleistung).

Die beiden Schritte (Abgabepflicht und Fälligkeit) können unter Umständen zusammenfallen. Wird der Mehrwert nie realisiert, muss die Mehrwertabgabe auch nicht bezahlt werden.

#### Verwendung der Mehrwertabgabe

Der Mehrwertausgleich bezweckt, dass die Gemeinde einen Teil der rein planungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken zugunsten der Allgemeinheit verwenden kann.

Der Ertrag aus den Mehrwertabgaben fliesst in eine Spezialfinanzierung. Dieses Geld kann die Gemeinde Biglen einerseits für raumplanerische Massnahmen verwenden, die der Allgemeinheit zugutekommen (z. B. die

Gestaltung von Grünanlagen oder Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit), andererseits für den Ausgleich planungsbedingter Nachteile (Entschädigungen für Eigentumsbeschränkungen, welche einer Enteignung gleichkommen).

## **Vorgehen**

### **Vom Informationsschreiben zur Verfügung**

- Mit öffentlicher Auflage der Planungsmassnahme informiert die Gemeinde Biglen die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über die zu erwartende Mehrwertabgabe (Informationsschreiben).
- Mit dem Informationsschreiben wird den betroffenen Grundeigentümern eine Frist angesetzt, innert welcher sie sich zur Mehrwertabgabepflicht und zum voraussichtlichen Mehrwertabgabebetrag äussern können (rechtliches Gehör).
- Ab Erhalt des Informationsschreibens muss die Grundeigentümerschaft Personen, denen sie das Grundstück überträgt (z. B. Verkauf), über die zu erwartende Mehrwertabgabepflicht und die voraussichtliche Höhe der Mehrwertabgabe informieren.
- Sobald die Anpassungen an der baurechtlichen Grundordnung in Kraft treten, erlässt der Gemeinderat die Verfügung über die Mehrwertabgabe. In der Verfügung muss er sich mit den erheblichen Argumenten der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers (rechtliches Gehör) auseinandersetzen.
- Die Verfügung kann mit Beschwerde beim zuständigen Regierungsstatthalteramt angefochten werden.
- Zur Sicherung der Forderungen und Verzugszinsen aus der Mehrwertabgabe besteht ein gesetzliches Grundpfandrecht. Mit der Genehmigung der Planänderung meldet die Gemeinde Biglen das gesetzliche Grundpfandrecht, das allen anderen Belastungen vorgeht, beim Grundbuchamt an. Die Kosten für die Eintragung gehen zulasten der jeweiligen Grundeigentümerschaft (Art. 3 Abs. 6 Reglement über die Mehrwertabgabe).

### **Von der Verfügung zur Fälligkeit**

Die Mehrwertabgabe wird üblicherweise nicht direkt mit Rechtskraft der Verfügung zu bezahlen sein. Zwischen Verfügung und Fälligkeit können unter Umständen viele Jahre liegen, abhängig davon, wann die Grundeigentümerschaft die Mehrnutzung realisiert).

- Kommt es bei Grundstücken, für die eine Mehrwertabgabe verfügt wurde, zu einer Handänderung oder zu einem Bauvorhaben, prüft die Gemeinde Biglen, ob dies die Fälligkeit auslöst.
- Die Grundeigentümerschaft ihrerseits muss die Gemeinde Biglen ([gemeindeverwaltung@biglen.ch](mailto:gemeindeverwaltung@biglen.ch)) informieren, wenn die Mehrwertabgabe fällig wird (Überbauung sowie bei Einzonungen auch die Veräusserung).
- Die Grundeigentümerschaft muss Personen, denen sie das Grundstück überträgt (z. B. Verkauf), über die Mehrwertabgabepflicht und die Höhe der Mehrwertabgabe informieren.
- Die Mehrwertabgabe unterliegt bis zu ihrer Fälligkeit dem Teuerungsausgleich nach Massgabe des Landesindex der Konsumentenpreise (LiK).

### **Bei Eintritt der Fälligkeit**

- Wird die Mehrwertabgabe fällig, stellt die Gemeinde Biglen sie der Grundeigentümerschaft in Rechnung. Bei einer Veräusserung erhält die veräussernde Person die Rechnung.
- In der Rechnung wird neben einer anteilmässigen Fälligkeit auch die Teuerung berücksichtigt.
- Auf nicht bezahlten Forderungen ist ab dem 30. Tag nach dem Versand der Rechnung ohne weitere Mahnung ein Verzugszins geschuldet.
- Bei vollständiger Begleichung der verfükten Mehrwertabgabe lässt die Gemeinde Biglen das Grundpfand löschen.

### **Gesetzliche Grundlage für die Mehrwertabgabe**

Das Raumplanungsgesetz verpflichtet die Kantone gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), einen angemessenen Ausgleich für erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile zu regeln. Gestützt auf das RPG erliess der Kanton Bern 2017 mit einer Revision des Baugesetzes die gesetzliche Grundlage (Art. 142-142f BauG) für die Erhebung der Mehrwertabgabe. Gleichzeitig verpflichtete der Kanton Bern die Gemeinden, den Ausgleich von Planungsvorteilen nach den Vorgaben von Bund und Kanton in einem Reglement zu regeln. Die Gemeinde Biglen kam dieser Verpflichtung mit dem Erlass des Reglements über die Mehrwertabgabe am 23. Mai 2017 nach. Seither wurde das Reglement aufgrund neuer Erkenntnisse in zwei Teilrevisionen (2023, 2024) angepasst.

### **Weiterführende Informationen**

<https://mehrwertabgabe.com/>

<https://www.raumplanung.dij.be.ch/de/start/raumplanungsthemen/spezialthemen/mehrwertabgabe.html>

<https://www.biglen.ch/de/verwaltung/dokumente/dokumente/gemeindeerlasse/Reglement-Mehrwertabgabe.pdf>