

Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten

INHALTSVERZEICHNIS		<u>Seite</u>
Art. 1	Rechtsgrundlagen	2
Art. 2	Grundsatz	2
Art. 3	Planungsvorteil	2
Art. 4	Bemessung der Mehrwertabgabe	3
Art. 5	Fälligkeiten	3
Art. 6	Verfahren	3
Art. 7	Sicherung	4
Art. 8	Verteilung und Verwendung der Mehrwertabgabe	4
Art. 9	Grundstückgewinnsteuer	4
Art. 10	Inkrafttreten	4
	 Genehmigung Gemeindeversammlung	 5
	 Bestätigung	 5
	– Auflage	5
	– Fakultatives Referendum	5
	– Publikation	5

Die Einwohnergemeinde Belp erlässt, gestützt auf

- Artikel 142 Absatz 4 des Baugesetzes des Kantons Bern (BauG) sowie
- Artikel 35 lit. a der Gemeindeordnung vom 26. Juni 2003 (mit seitherigen Revisionen),

folgendes

Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten

- Art. 1**
Rechtsgrundlagen Aufgrund von Artikel 5 Absatz 1^{bis-sexies} des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) und von Artikel 142 Absatz 4¹ des Baugesetzes des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, Fassung vom 9. Juni 2016 bzw. vom 12. September 2019²) regeln die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement.
- Art. 2**
Grundsatz Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe des Baugesetzes und den folgenden Bestimmungen eine Mehrwertabgabe.
- Art. 3**
Planungsvorteil ¹ Als Planungsvorteil gilt gemäss Art. 142a BauG
- die Einzonung (dauerhafte Zuweisung von Land zu einer Bauzone),
 - die Umzonung³ (Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten) und
 - die Aufzonung⁴ (Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten).
- d. Weiter gilt als Planungsvorteil die Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen.
- ² Bei Anpassungen von Bau- und Nutzungsvorschriften, wie Anpassungen bei den baupolizeilichen Massen oder der zulässigen Nutzung, die für das ganze Gemeindegebiet gelten, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.⁵
- ³ Beträgt der Mehrwert bei Einzonungen weniger als CHF 20'000, wird keine Abgabe erhoben (Art. 142a Abs. 4 BauG). Bei Um- und Aufzonungen beträgt der Freibetrag⁶ CHF 100'000.

¹ Anpassung Artikel, revidiert an der Gemeindeversammlung vom 3. September 2020

² Ergänzung Datum, revidiert an der Gemeindeversammlung vom 3. September 2020

³ Formelle Korrektur, revidiert an der Gemeindeversammlung vom 3. September 2020

⁴ Formelle Korrektur, revidiert an der Gemeindeversammlung vom 3. September 2020

⁵ Neue Bestimmung, revidiert an der Gemeindeversammlung vom 3. September 2020

⁶ Neue Bestimmung, revidiert an der Gemeindeversammlung vom 3. September 2020

Bemessung der Mehrwertabgabe

Art. 4

¹ Der Mehrwert wird gemäss Art. 142b BauG bestimmt.

² Unter Vorbehalt des Absatzes 3 beträgt die Mehrwertabgabe bei Einzonungen

a. während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 30 %,

b. ab dem sechsten bis zehnten Jahr 40 % und

c. ab dem elften Jahr 50 % des Mehrwerts.

Der Fristbeginn kann individuell in der Abgabeverfügung festgesetzt werden, soweit eine Überbauung rechtlich nicht möglich ist.

Ebenso können Unterbrüche der Fristen bei der Feststellungsverfügung festgesetzt werden, wenn objektive Bauverzögerungen nachgewiesen sind.

³ Bei Einzonungen in Arbeitszonen beträgt die Abgabe fix 30 %.

⁴ Bei Auf- und Umzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 30 %⁷ des Mehrwerts.

⁵ Der Mehrwertabgabebetrag ist nach dem Stand des Landesindexes für Konsumentenpreise⁸ zu indexieren. Als Mehrwertabgabe können anstelle von Barleistungen gleichwertige Sachleistungen verfügt werden, sofern die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer damit einverstanden ist.

Fälligkeiten

Art. 5⁹

¹ Bei Einzonungen wird die Mehrwertabgabe fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) oder durch Veräusserung realisiert wird. Als Veräusserung gelten sinngemäss die in Artikel 130 des kantonalen Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG) genannten Vorgänge.

² Bei Um- und Aufzonungen wird die Mehrwertabgabe fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) realisiert wird.

³ Im Übrigen gilt für die Fälligkeit der Abgaben der Art. 142c BauG. Die Mehrwertabgaben sind innert 30 Tagen seit Fälligkeit zu bezahlen.

⁴ Ab 31. Tag nach Fälligkeit wird bis zum Zahlungstermin (Eingang bei Gemeinde) ein Verzugszins in der Höhe des für bernische Steuern geltenden Verzugszinses erhoben.

Verfahren

Art. 6

¹ Die Mehrwertabgabe wird vom Gemeinderat verfügt. Für das Verfahren gelten die Vorschriften von Art. 142d BauG.

Der Gemeinderat schliesst allfällige Verträge nach Absatz 2 ab.

⁷ Anhebung Mehrwertabgabe, revidiert an der Gemeindeversammlung vom 3. September 2020

⁸ Neue Indexierung, revidiert an der Gemeindeversammlung vom 3. September 2020

⁹ revidiert an der Gemeindeversammlung vom 3. September 2020

² Bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen kann der Gemeinderat gemäss Art. 142a Abs. 3 BauG Geld- und Sachleistungen mit den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag vereinbaren. Die Leistungen können nach dem Stand des Landesindexes für Konsumentenpreise¹⁰ indexiert werden.

Der Vertrag ist vor der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme zu unterzeichnen.

³ Das weitere Verfahren richtet sich in beiden Fällen nach den Vorschriften der Verwaltungsrechtspflegegesetzgebung.

Art. 7

Sicherung

Zur Sicherung der Forderungen und Verzugszinsen besteht gemäss Art. 142e BauG ein gesetzliches Grundpfandrecht.

Die Gemeinde sorgt innert sechs Monaten seit Rechtskraft der Verfügung für einen Eintrag im Grundbuch.

Art. 8

Verteilung
und Verwendung
der Mehrwertabgabe

¹ Gemäss Art. 142f BauG fallen die Erträge der Mehrwertabgabe zu 90 % der Gemeinde und zu 10 % dem Kanton zu.

² Die Erträge dürfen für sämtliche in Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG vorgesehenen Zwecke, inkl. für öffentliche steuerfinanzierte Infrastrukturaufgaben, verwendet werden.¹¹

³ Die Erträge der Mehrwertabgabe sind der Spezialfinanzierung Planungsmehrwertausgleich zuzuführen. Zu diesem Zweck wird eine Spezialfinanzierung Planungsmehrwertausgleich gebildet.

Über Entnahmen beschliesst das nach der Gemeindeordnung kompetente Organ. Verpflichtungen der Gemeinde gegenüber der Spezialfinanzierung sind zu verzinsen. Der Gemeinderat legt den Zinssatz fest.

Art. 9

Grundstückgewinnsteuer

Die bezahlte Mehrwertabgabe wird gemäss Art. 142 Abs. 2 lit. e des Steuergesetzes als abziehbare Aufwendung anerkannt.

Art. 10

Inkrafttreten

¹ Das Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten vom 16. Juni 2017 wurde durch den Gemeinderat auf 1. Oktober 2017 in Kraft gesetzt.

² Die von der Gemeindeversammlung am 3. September 2020 beschlossenen Änderungen von Artikel 1, 3, 4, 5, 6 und 8, treten auf 1. Oktober 2020 in Kraft.

¹⁰ Neue Indexierung, revidiert an der Gemeindeversammlung vom 3. September 2020

¹¹ Ergänzung, revidiert an der Gemeindeversammlung vom 3. September 2020

Beraten und genehmigt an der Gemeindeversammlung Belp vom **3. September 2020**.

Namens der Einwohnergemeinde Belp

Der Präsident:
sig. Benjamin Marti

Der Sekretär:
sig. Markus Rösti

Bestätigung

Der unterzeichnende Leiter Abteilung Präsidiales bescheinigt:

– **Auflage**

Das von der Gemeindeversammlung am 3. September 2020 genehmigte Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten wurde vom 5. August 2020 bis 3. September 2020 öffentlich aufgelegt.

Innerhalb dieser Frist sind keine Beschwerden eingelangt;

– **Fakultatives Referendum**

Der Beschluss der Gemeindeversammlung vom 3. September 2020 wurde im Anzeiger Gürbetal | Längenberg | Schwarzenburgerland vom 10. September 2020 mit Hinweis der Referendumsmöglichkeit nach Art. 35a der Gemeindeordnung publiziert.

Innert der 30-tägigen Frist ist kein Referendum eingegangen;

– **Publikation**

Die Inkraftsetzung des Reglements über den Ausgleich von Planungsmehrwerten wird im Anzeiger Gürbetal | Längenberg | Schwarzenburgerland am 22. Oktober 2020 publiziert.

Belp, 15. Oktober 2020

Der Leiter Abteilung Präsidiales
sig. Markus Rösti