

## Mehrwertabgabe in Oberwil: Fragen zu Einzelfällen

### Anlass

Am 27. Februar 2024 fand in Oberwil eine Informationsveranstaltung zum geplanten Mehrwertabgabe-Reglement der Gemeinde Oberwil statt. Nach der Präsentation durch Gemeinderat Christian Pestalozzi konnten die Anwesenden Fragen stellen. Viele der Fragen betrafen spezifische Einzelfälle aus Sicht der Grundeigentümerschaften. Die Gemeindeverwaltung hat diese Spezialfragen im Austausch mit einem Juristen geklärt und stellt Ihnen hier die Antworten zur Verfügung.

### Vorbemerkungen

Die Fragen beziehen sich auf das Siedlungsgebiet in Oberwil und für den Fall, dass die geplante Ortsplanungsrevision in Kraft treten sollte. Die Revision im Bereich «Siedlung» bringt manchen Eigentümerschaften neue Nutzungsmöglichkeiten auf ihren Grundstücken, beispielsweise wären neu Ausbauten und Aufstockungen von Gebäuden möglich, die nach jetzigem Recht nicht möglich sind.

In Fällen, wo aufgrund einer Zonenplanrevision für Grundeigentümerschaften neue Nutzungsmöglichkeiten («Mehrwerte») entstehen, sieht das Mehrwertabgabe-Reglement eine Abgabe an die Gemeinde vor: Konkret sollen 30% des Planungsmehrwerts der Allgemeinheit zukommen. Die übrigen 70% der Mehrwerte verbleiben bei den Grundeigentümerschaften.

Da die Planungsmehrwerte aufgrund eines Entscheids des Stimmvolks entstehen, will die Mehrwert-Regelung auch die Allgemeinheit an den höheren Landwerten partizipieren lassen. Die Abgabe zielt indirekt auch darauf ab, dass vorhandene Baulandreserven besser genutzt werden, beispielsweise Wohnraum entsteht.

---

### ***Frage 1: Wird bei einer Baurechtsvergabe eine Mehrwertabgabe fällig?***

*Fallbeispiel: Ein Eigentümer will sein bebautes Grundstück einer Genossenschaft im Baurecht abgeben. Auf dem Grundstück ist aufgrund der Zonenplanrevision eine bessere Ausnutzung erlaubt, man dürfte also mehr bauen. Das Gebäude wird durch die Genossenschaft gekauft und das Land im Baurecht übernommen. Die Genossenschaft plant aber aktuell nicht, das Grundstück besser auszunützen. Wird in diesem Fall eine Mehrwertabgabe erhoben?*

**Antwort:** Ja, denn die Vergabe des Baurechts kommt einem Verkauf gleich und deshalb wird eine Mehrwertabgabe fällig. Gemäss dem Mehrwertabgaben-Reglement von Oberwil ist bei einem Verkauf wie auch bei einer Baurechtsvergabe die Mehrwertabgabe geschuldet, und zwar durch den Grundstückseigentümer bzw. die -eigentümerin. Die Genossenschaft profitiert von einer möglichen Mehrnutzung, egal ob sie diese Mehrnutzung sofort oder erst später in Anspruch nimmt.

**Frage 2: Erfolgt die Abgabe bei einem Dachausbau für die eigenen Kinder?**

*Fallbeispiel: Ein Eigentümer will das Dachgeschoss für seine eigenen Kinder ausbauen, damit sie mehr Platz haben. Es werden keine Mehreinnahmen generiert, weil der Eigentümer keine Miete verlangt. Wird trotzdem eine Mehrwertabgabe fällig, wenn der Eigentümer die Baubewilligung erhält?*

**Antwort:** Es kommt darauf an, ob der Dachausbau einzig aufgrund der neuen Nutzungsmöglichkeiten dank der Zonenplanrevision möglich wird. In diesem Fall – wenn der Ausbau einzig aufgrund der neuen Nutzungsmöglichkeiten bewilligungsfähig wird – würde die Abgabe fällig. Denn der Eigentümer erhält damit neu die Möglichkeit, sein Grundstück intensiver zu nutzen. Dadurch steigt auch der Wert des Grundstücks.

Ist der Ausbau hingegen auch ohne die Zonenplanrevision möglich bzw. bewilligungsfähig, wird keine Abgabe erhoben.

**Frage 3: Ist ein Carport mehrwertabgabepflichtig?**

*Fallbeispiel: Muss ein Grundeigentümer, der einen neuen Carport baut, eine Mehrwertabgabe leisten?*

**Antwort:** Nein. Ein Carport zählt nicht zur Nutzfläche. Somit wird auch die mögliche höhere Ausnützung nicht beansprucht. Es wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

**Frage 4: Wird eine Abgabe auf den gesamten Planungsmehrwert fällig, auch wenn man die Ausbaumöglichkeiten nicht ganz ausnützt?**

*Fallbeispiel: Ein Grundeigentümer profitiert dank einer Zonenplanrevision von neuen Nutzungsmöglichkeiten, darf zum Beispiel neu seine Wohnfläche um 500 m<sup>2</sup> ausbauen. Er erweitert die Wohnfläche aber nur um 400 m<sup>2</sup>. Muss er trotzdem die Abgabe in Bezug auf die gesamte mögliche Mehrnutzung (500 m<sup>2</sup>) leisten?*

**Antwort:** In diesem Beispiel spricht man von einer «Unternutzung»: Eine noch höhere Nutzung wäre erlaubt, der Eigentümer macht aber keinen Gebrauch davon. Wenn eine Baubewilligung für ein Bauprojekt ergeht, dass nur aufgrund der neuen Nutzungsmöglichkeit bewilligt werden kann, wird die ganze Abgabe fällig. Den Grund hierfür bildet das bundesrechtliche Gebot der «Baulandverflüssigung»: Die Abgabe soll (auch) die Siedlungsentwicklung nach innen fördern, indem sie dafür sorgt, dass unternutzte Flächen innerhalb der Bauzonen effektiv genutzt werden.

**Frage 5: Wird beim Verkauf von Stockwerk-Eigentum eine Abgabe fällig?**

*Fallbeispiel: Eine Wohnung im Stockwerk-Eigentum in einem Mehrfamilienhaus wird verkauft. Ist dann die Mehrwertabgabe auch geschuldet? Der Stockwerk-Eigentümer kann ja nicht in Eigenregie, d.h. ohne die Zustimmung der anderen Stockwerk-Eigentümer, einen Ausbau realisieren und so von neuen Nutzungsmöglichkeiten profitieren.*

**Antwort:** Beim Verkauf einer Wohnung im Stockwerk-Eigentum wird keine Mehrwertabgabe erhoben (siehe § 5 der Verordnung zur Mehrwertabgabe, neue Fassung). Die Abgabe wird erst bei einer Baubewilligung oder beim Verkauf des ganzen Grundstücks fällig.

### **Frage 6: Wer bezahlt im Fall einer Baurechtsvergabe?**

*Fallbeispiel: Ein Baurechtsnehmer will sein Land besser ausnutzen und gibt ein Baugesuch für einen Erweiterungsbau ein. Im Baurechtsvertrag steht, dass der Baurechtsgeber über bauliche Veränderungen informiert und sein Einverständnis geben muss. Wer ist abgabepflichtig?*

**Antwort:** Der Eigentümer, also hier der Baurechtsgeber, muss die Mehrwertabgabe leisten zum Zeitpunkt der rechtsgültigen Baubewilligung. Es ist davon auszugehen, dass der Baurechtsgeber den Baurechtszins erhöht, was aufgrund der höheren Ausnützung gerechtfertigt erscheint.

### **Frage 7: Wer zahlt bei mehreren Baurechtsnehmern auf einer Parzelle, wenn nicht alle von den neuen Nutzungsmöglichkeiten profitieren?**

*Fallbeispiel: Ein Grundstück ist mit drei Wohneinheiten bebaut, welche das Land im Baurecht bekommen haben. Infolge der Zonenplanrevision erhält das Grundstück neue Nutzungsmöglichkeiten. In der Folge wird auf dem Grundstück eine vierte Wohneinheit gebaut. Wer muss nun die Abgabe auf die Mehrnutzung zahlen?*

**Antwort:** Abgabepflichtig ist immer der Grundeigentümer bzw. die Grundeigentümerin. Der Grundbesitzer wird dies beim vierten Baurechtszins berücksichtigen. Da die bisherigen drei Baurechtsnehmer keine zusätzliche Nutzung realisieren können, weil ja der vierte Baurechtsnehmer diese Fläche beansprucht, dürfte der Baurechtszins für die bisherigen Drei nicht steigen.