

## 7.1 Einführung

Im März 2013 hat das Volk einer Revision des Raumplanungsgesetzes RPG zugestimmt, die bis zum 30. April 2019 durch die Kantone umgesetzt werden muss. Kernelemente sind die Redimensionierung der Bauzonen sowie der Ausgleich so genannter Planungsvorteile. Wird die Frist durch die Kantone nicht eingehalten, tritt ein Moratorium für Einzonungen in Kraft.

Ziel des revidierten Raumplanungsgesetzes ist es, gemäss Auftrag aus der Bundesverfassung die haushälterische Nutzung des Bodens zu fördern und den Siedlungsraum nach innen zu entwickeln. Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass die Bauzonenreserven nicht grösser sind, als es die künftig erwartete Nachfrage für die nächsten fünfzehn Jahre erwarten lässt. Überdimensionierte Bauzonen müssen angepasst werden. Es werden aber auch die Bestimmungen zum planungsbedingten Mehrwertausgleich präzisiert. Darunter versteht man den Wertzuwachs, den ein Grundstück durch raumplanerische Massnahmen erfährt. Es wird dabei argumentiert, dass die öffentliche Hand so einen Teil der Vorteile abschöpfen soll, die einzelnen Grundbesitzern durch die Einzonung «über Nacht» entstehen können.

Im revidierten RPG werden Planungsvorteile durch Einzonung mit einem Satz von mindestens 20% ausgeglichen, 80% verbleiben beim Eigentümer. Ein Mehrwertausgleich auf Um- und Aufzonungen ist im Gesetz nicht vorgeschrieben. Einige Kantone sehen diesen aber vor bzw. überlassen es den Gemeinden, festzulegen, ob und in welchem Ausmass «ausgeglichen» wird. (vgl. Tabelle am Ende des Kapitels).

Generell, oder als Übergangsregelung, werden auch «vertragliche Mehrwertausgleichsregelungen» ausgestaltet. Dabei werden aufgrund von Sondernutzungsplanungen entstehende Mehrwerte ausgeglichen. Letztlich spielen hier Verhandlungen eine Rolle, denn es sind sowohl die Interessen der Öffentlichkeit, der Gemeinde sowie der Investoren zu berücksichtigen. Ein konsensorientiertes Vorgehen ist deshalb angezeigt. In den Vernehmlassungen zur Gesetzesrevision ist diese vertragliche Regelung bei einigen Kantonen künftig nicht mehr vorgesehen, in einigen Kantonen hingegen schon. Damit steht auch eine gängige Praxis zur Disposition, den Mehrwertausgleich in Form von Realersatz, beispielsweise durch Beiträge an Infrastrukturbauten, zu leisten oder in Form von Verpflichtungen zum Erstellen von kostengünstigem Wohnen.

Die Ermittlung von Mehrwerten beruht auf einer Schätzung. Eine Einschätzung – anstelle einer objektiven Messung – muss deshalb erfolgen, weil bei der Mehrwertermittlung Prognosen über die Zukunft entscheidend sind, die offensichtlich mit Unsicherheit behaftet sind. Sie muss auch deshalb transparent sein und anerkannten Bewertungsmethoden und -kriterien entsprechen, weil eine Einigung zwischen öffentlicher Hand und Landeigentümern letztlich nur im Konsens erfolgen kann. Um Interessenkonflikte von vorneherein auszuschliessen, sind die Einschätzungen deshalb durch unabhängige Parteien zu erstellen.

Fahrländer Partner bewertet aus Gründen der Unabhängigkeit keine Portfolios. Auch deshalb sind in den vergangenen Jahren Investoren und Gemeinden an uns herangetreten, um Mehrwertermittlungen vornehmen zu lassen bzw. bei komplexen Fällen die Ermittlungsmechanik zu entwerfen und zu erläutern. Die Anfragen haben sich in letzter Zeit vermehrt, aber auch die Zahl an Pressemitteilungen und Podiumsgesprächen ist deutlich angestiegen. Dies mag zum einen ein Hinweis darauf sein, dass die vom Bund gesetzte Umsetzungsfrist knapp zu werden droht, gerade auch im Hinblick auf die Vielfalt an

Interessen, die es im politischen Prozess zu berücksichtigen gilt. Zum anderen liegt es aber vermutlich auch einfach an der Komplexität der Sache selbst.

Das Spezialkapitel im Almanach steht dieses Jahr unter dem Titel «Fallstricke beim Mehrwertausgleich». Fragen, die Sie möglicherweise in Bezug auf den Ausgleich von Planungsmehrwerten haben, beantworten wir darin anhand von gemachten Erfahrungen und in ökonomischer Logik.

## 7.2 Bewertungsannahmen sind zentral

Mehrwerte entstehen aus der Differenz zwischen dem Wert unter aktuellem und demjenigen unter neuem Recht. Kern der Betrachtung ist dabei die Veränderung des Landwerts und dieser ist extrem volatil. Da in der modernen Bewertungslehre bzw. -praxis die Ertragswertmethoden vorherrschen, bestimmen Lage, Zonierung (Nutzung und Nutzungsmass) sowie in sehr starkem Masse auch die zum Bewertungszeitpunkt herrschende Marktlage auf den Nutzer- und Kapitalmärkten die Werte und damit auch den Mehrwert. Da seit längerer Zeit die Erstellungskosten seitwärts tendieren, findet die Wertveränderung heute im Wesentlichen im Land statt. Sofern vorgeschrieben wird, dass die Landwerte «marktnah» eingeschätzt werden, hat der Mehrwert also etwas «Zufälliges».

Bei der Beurteilung von Landwerten sowohl nach aktuellem als auch nach neuem Recht werden keine Buchwerte berücksichtigt. Sie erfolgt unter dem Gesichtspunkt einer bestmöglichen Ausnutzung des Grundstücks und aus der Perspektive eines typischen Marktteilnehmers. Dabei müssen die getroffenen Annahmen baurechtlich zulässig, bautechnisch realisierbar und ökonomisch sinnvoll sein.

Für die ermittelten Werte gilt, dass sie anschliessend von den beteiligten Parteien beurteilt, verhandelt und anschliessend genehmigt werden müssen. Im Interesse des Landeigentümers (Privatperson, Investor) liegt es, den Ausgangswert möglichst hoch, den Endwert dagegen möglichst tief einzuschätzen. Der Mehrwert und damit die zu entrichtende Abgabe wird so minimiert. Das Interesse der öffentlichen Hand dagegen ist es, die Höhe der Mehrwerte zu optimieren. Transparente und in sich konsistente Bewertungen sind deshalb unabdingbar.

Wertrelevante Faktoren in der Einschätzung sind unter anderem ein marktfähiger Nutzungsmix (Anteil Wohnen/Geschäft, Anteil Eigentumswohnungen), das Einschätzen von Absorptionsrisiken, die Beurteilung des zeitlichen Ablaufs (bautechnische und vermarktungstechnische Etappierung, politische Prozesse, behördliche Fristen, Einsprachen, etc.) und eine risikogerechte Diskontierung.

Bei grösseren Bauvorhaben erfolgt die Einschätzung des Marktwerts in der Regel anhand eines Vorprojekts. Hier fliessen auch zusätzliche Aufwendungen in Bezug auf das Verfahren wie Testplanungen und Wettbewerbe in die Bewertung ein. Zudem werden marktübliche Gewinnerwartungen und Risikozuschläge berücksichtigt.

Bei Werten von bebautem Land handelt es sich nicht um Landwerte im eigentlichen Sinn. Fahrländer Partner bezeichnet sie als «Projektwerte». Weil es bei der Mehrwertermittlung aber «nur» um eine Differenzbetrachtung zwischen zwei zum Ausgangszeitpunkte identischen Zuständen handelt, müssen nicht die Landwerte per se ermittelt werden, sondern letztlich die Differenz der beiden Projektwerte, welche wiederum der Differenz der Landwerte, also dem Mehrwert entspricht.

Ein weiterer wertrelevanter Faktor ist der Bewertungsstichtag. In sämtlichen Kantonen, die bereits entsprechende Gesetze in Kraft oder zumindest in Vernehmlassung gegeben haben, ist der Stichtag das Inkrafttreten des neuen Rechts.

Von diesem unabhängig zu betrachten ist die Fälligkeit der geschuldeten Abgabe. Sie wird von den Kantonen unterschiedlich festgesetzt. In der Regel wird der Mehrwertausgleich bei Baufreigabe, bei Fertigstellung oder bei einer Handänderung fällig, also dann, wenn der Mehrwert effektiv realisiert wird. Eine Realisation in Etappen kann demnach auch zu einer Fälligkeit in Etappen führen.

Das revidierte Raumplanungsgesetz sieht Mehrwertabgaben nur bei Einzonungen vor. Dieser vergleichsweise einfache Fall ist im nachfolgenden ersten Beispiel modellhaft beschrieben (vgl. Abbildung 7.3.1). Einige Kantone erheben aber auch Abgaben bei Um- und Aufzonungen. Dies ist eine Folge davon, dass bei der erwünschten inneren Verdichtung mehrheitlich diese Form der Veränderung von baurechtlichen Rahmenbedingungen zur Anwendung gelangt. Im zweiten Beispiel wird deshalb diese Form der Mehrwerte dargestellt (vgl. Abbildung 7.4.1). Grosse Bauvorhaben sind komplex und ihre Realisation kann sich über lange Zeiträume erstrecken, da die Marktverträglichkeit zu berücksichtigen ist. Dabei ist die Wertermittlung mit grossen Risiken behaftet, da politische Prozesse, Prognosen über längere Zeiträume, etc. Unwägbarkeiten sind. Im dritten Beispiel werden deshalb die Auswirkungen von verlängerten Planungs- und Realisierungsphasen dargestellt (vgl. Abbildung 7.5.1 und 7.5.2).

Für alle Beispiele macht die grafische Darstellung der Abläufe deutlich, wie wichtig die Verortung der Ereignisse auf der Zeitachse ist. Bewertungszeitpunkt, Bewertungsstichtag, Planungs- und Baubeginn, Fertigstellung, Vermarktungsrisiken mit Anfangsleerständen, Etappierung, Fälligkeit, etc. sind zeitlich zu verorten und haben entsprechende Auswirkungen auf die Resultate. Bei der Beurteilung von Mehrwerten besitzt die Wertermittlung mittels DCF-Methode deshalb eine herausragende Bedeutung.

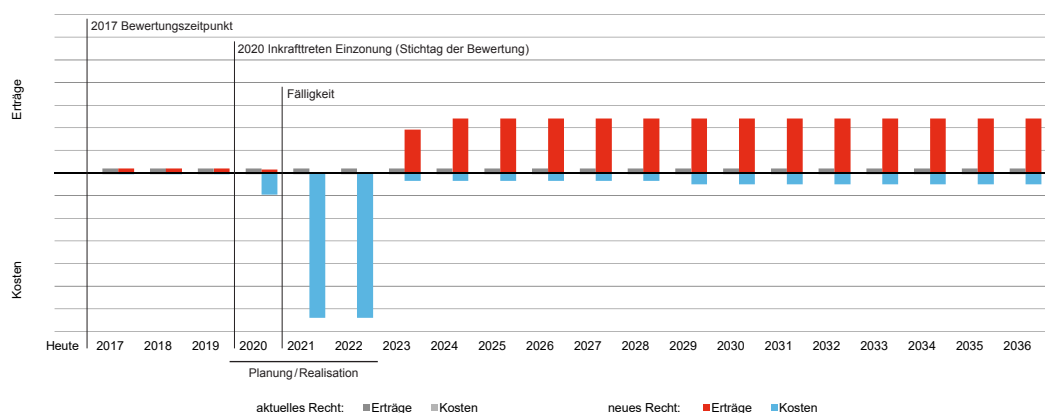
### 7.3 Einzonung von Landwirtschaftsland

Planungsbedingte Mehrwerte fallen vor allem dann in hohem Mass an, wenn landwirtschaftlich genutzter Boden einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll. Der Landwert nach aktuellem Recht wird über Vergleichswerte von Landwirtschaftsland ermittelt (grau dargestellt in Abbildung 7.3.1).

Unter neuem Recht wird der Wert über ein Vergleichsprojekt unter Berücksichtigung von Lagequalität und Nutzungsmöglichkeiten ermittelt («highest and best use»). Die Planung erfolgt nach Inkrafttreten der rechtsgültigen Einzonung. Es folgen die Realisierungsphase mit anschliessender Vermietung. Bei entsprechendem Markt und entsprechender Qualität der Mikrolage kann ein Anteil der Einheiten im Wohneigentum angeboten werden. Der Marktwert erhöht sich damit in der Regel deutlich, der Mehrwert steigt. Anfallende Erträge abzüglich der Leerstandskosten sind in der untenstehenden Abbildung rot dargestellt, anfallende Kosten blau (Erstellungs-, Betriebs-, Unterhalts- und Instandsetzungskosten).

Der Mehrwert ermittelt sich aus der Differenz zwischen dem Landwert für Landwirtschaftsland (10 CHF/m<sup>2</sup> GSF) und dem Landwert nach neuem Recht (480 CHF/m<sup>2</sup> GSF). Im Beispiel resultiert damit ein Mehrwert von 470 CHF/m<sup>2</sup> GSF.

Abb. 7.3.1  
Cashflows im Vergleich (ohne und mit Einzonung)



	Parzelle m <sup>2</sup>	Werte per Etappenbeginn		Werte per Bewertungsstichtag	
		CHF	CHF/m <sup>2</sup> GSF	CHF	CHF/m <sup>2</sup> GSF
aktuelles Recht: Landwirtschaftsland	10'000			100'000	10
neues Recht: Bauland	10'000	5'300'000	530	4'800'000	480
Mehrwert				4'700'000	470

Quelle: Fahrländer Partner.

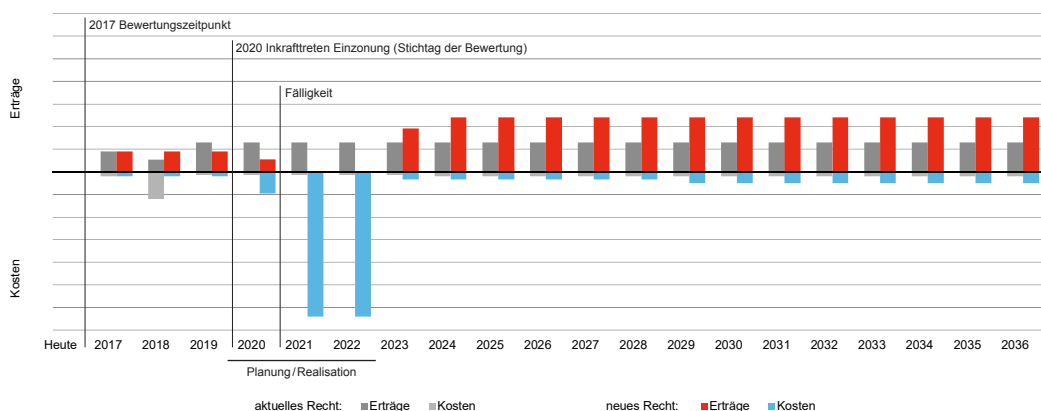
## 7.4 Um- und Aufzoning von Parzellen

Bei Um- bzw. Aufzoningungen handelt es sich um Anpassungen von bereits genutztem Bauland. Hier werden lediglich das Ausnutzungsmass und die Nutzungsmöglichkeit verändert. Typische Beispiele dafür sind Verdichtungen an innerstädtischen Lagen oder die Umnutzungen von Gewerbearealen.

Bei der Einschätzung des Werts nach aktuellem Recht werden die Bestandesliegenschaften und mögliche Ausnutzungsreserven bewertet und zwar so, wie wenn es die in Aussicht gestellte Um- bzw. Aufzoning nicht gäbe (grau dargestellt in Abbildung 7.4.1). Die Realisierung bestehender Reserven sowie Erneuerungen etc. werden in der Bewertung berücksichtigt. Im Beispiel wird eine bestehende Ausnutzungsreserve vor dem Bewertungsstichtag realisiert. Ob eine Wohnliegenschaft beispielsweise als Renditeliegenschaft oder als Stockwerkeigentum zu bewerten ist, entscheidet sich grundsätzlich unter Berücksichtigung von Vorstellungen der Eigentümerschaft sowie allfälliger strategischer Vorentscheide nach dem Prinzip des «highest and best use».

Unter neuem Recht wird der Wert wie im Abschnitt «Einzungung von Landwirtschaftsland» beschrieben ermittelt (rot dargestellt in Abbildung 7.4.1). Auch hier werden markt-nahe Annahmen betreffend Nutzungskonzeption, Wohneigentumsanteil etc. getroffen. Der Mehrwert ermittelt sich auch hier aus der Differenz zwischen dem Projektwert nach aktuellem Recht (200 CHF/m<sup>2</sup> GSF) und dem Projektwert nach neuem Recht (480 CHF/m<sup>2</sup> GSF), wobei in diesem Fall ein Mehrwert von 280 CHF/m<sup>2</sup> GSF resultiert.

Abb. 7.4.1  
Cashflows im Vergleich (ohne und mit Um-/Aufzoning)



	Parzelle m <sup>2</sup>	Werte per Etappenbeginn		Werte per Bewertungsstichtag	
		CHF	CHF/m <sup>2</sup> GSF	CHF	CHF/m <sup>2</sup> GSF
aktuelles Recht: Bauland	10'000			2'000'000	200
neues Recht: Bauland	10'000	5'300'000	530	4'800'000	480
Mehrwert				2'800'000	280

Quelle: Fahrländer Partner.

## 7.5 Um- und Aufzoning von Arealen

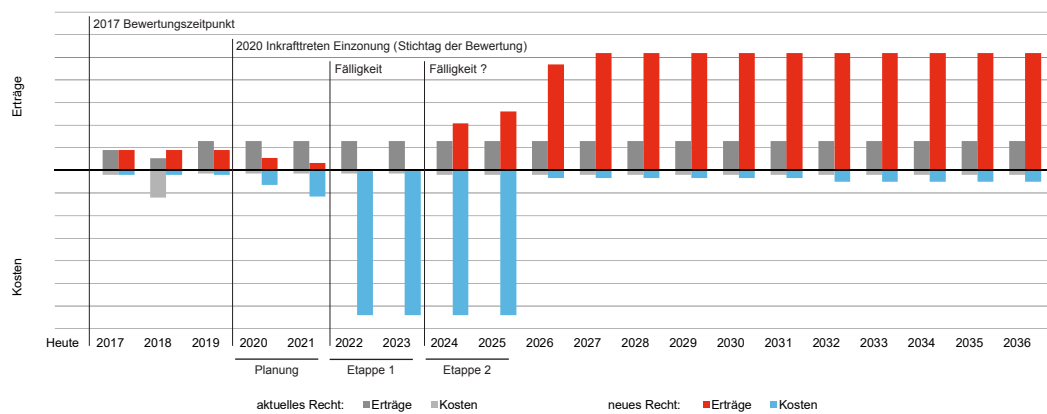
Im Unterschied zur Bebauung einer Parzelle erstreckt sich die Bebauung von Arealen in der Regel über einen längeren Zeitraum.

Die Bewertungsmechanik ist an sich identisch, wobei bei Arealen oftmals eine Realisierung in Etappen erfolgt. Entweder ist dies bautechnisch begründet (Baustellener-schliessung, Grundstücksgeometrie, Grösse von Baulosen, etc.) oder sie ist eine Folge der Marktlage.

Die Grösse und damit verbunden eine erhöhte Komplexität führen zu verlängerten bzw. verzögerten Planungs- und Bauphasen. Erträge (Mieten, Verkaufserlöse) fallen dadurch verzögert an. Bezogen auf den Bewertungsstichtag reduziert sich der Wert der Etappen, je weiter ihr Realisierungszeitpunkt in der Zukunft liegt. Bei Planungen, die länger als 15 Jahre dauern, leisten diese Etappen vom Bewertungsstichtag aus betrachtet nur noch sehr geringe Mehrwerte. Späte Etappen sind fast als Bauerwartungsland zu betrachten. Bei etappiertem Vorgehen ist zudem die Reihenfolge der Etappen von Bedeutung: Sollen beispielsweise Eigentumswohnungen bereits in der ersten Etappe realisiert werden, erhöht sich damit der Mehrwert gegenüber einer Realisierung in der letzten Etappe.

Im Beispiel resultiert für die erste Etappe ein Mehrwert von 250 CHF/m<sup>2</sup> GSF, bei der zweiten Etappe sind es aufgrund der späteren Realisierung «nur» 200 CHF/m<sup>2</sup> GSF, die zudem später fällig werden.

Abb. 7.5.1  
Cashflows im Vergleich (ohne und mit Um-/Aufzoning)

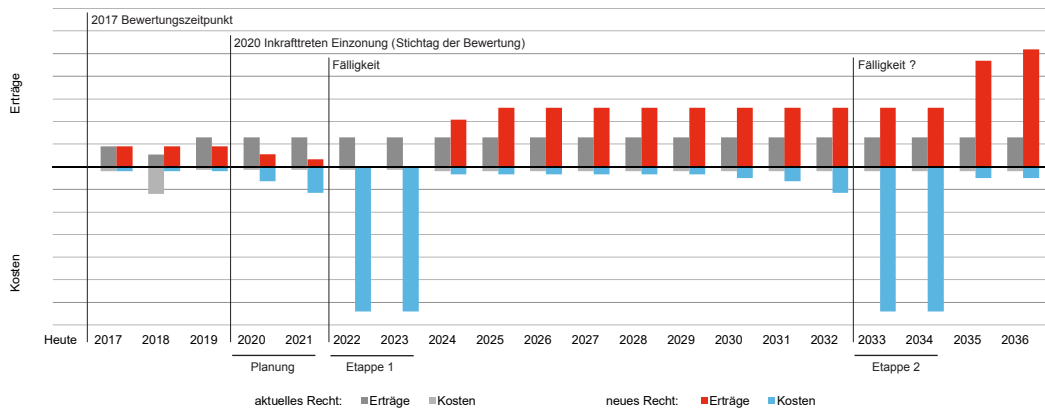


	Parzelle m <sup>2</sup>	Werte per Etappenbeginn		Werte per Bewertungsstichtag	
		CHF	CHF/m <sup>2</sup> GSF	CHF	CHF/m <sup>2</sup> GSF
aktuelles Recht: Bauland	20'000			4'000'000	200
neues Recht: Bauland					
- Etappe 1	10'000	5'000'000	500	4'500'000	450
- Etappe 2	10'000	5'000'000	500	4'000'000	400
- Total	20'000	10'000'000	500	8'500'000	425
Mehrwert				4'500'000	225

Quelle: Fahrländer Partner.

Erfolgt die Realisierung der zweiten Etappe aufgrund der Absorptionsfähigkeit des Marktes oder aus anderen Gründen deutlich später (vgl. Abbildung 7.5.2), so reduziert sich der Wert dieser zweiten Etappe massiv, im Beispiel von 400 CHF/m<sup>2</sup> GSF auf 150 CHF/m<sup>2</sup> GSF. Dies ist gegenüber dem Wert nach aktuellem Recht ein Minderwert von 50 CHF.

Abb. 7.5.2  
Cashflows im Vergleich (ohne und mit Um-/Aufzoning)



	Parzelle m <sup>2</sup>	Werte per Etappenbeginn		Werte per Bewertungsstichtag	
		CHF	CHF/m <sup>2</sup> GSF	CHF	CHF/m <sup>2</sup> GSF
aktuelles Recht: Bauland	20'000			4'000'000	200
neues Recht: Bauland					
- Etappe 1	10'000	5'000'000	500	4'500'000	450
- Etappe 2	10'000	5'000'000	500	1'500'000	150
- Total	20'000	10'000'000	500	6'000'000	300
Mehrwert				2'000'000	100

Quelle: Fahrländer Partner.

Bei verlängertem Realisierungszeitraum nimmt die Wahrscheinlichkeit von Veränderungen im Marktumfeld zu. Annahmen, die gemäss aktuellem Wissensstand getroffen wurden, gelten dann möglicherweise nicht mehr (veränderte Nachfragepräferenzen, höheres bzw. tieferes Preisniveau, veränderte rechtliche Rahmenbedingungen, etc.). In der Regel müssen solche künftig möglichen Veränderungen bei der Ermittlung von Mehrwerten unberücksichtigt bleiben, denn der Mehrwert muss bei Inkrafttreten des neuen Rechts bereits festgelegt sein, damit Planungssicherheit besteht. Dies sehen zumindest die bestehenden Gesetze der Kantone so vor und auch im vertraglichen Bereich wurden Konzepte zu einer späteren Bestimmung der Mehrwerte zwar diskutiert, dann aber verworfen. Hingegen hat es sich als zweckmässig herausgestellt, den Mehrwert pro zusätzlichen m<sup>2</sup> Geschossfläche zu definieren, damit dereinst je nach Marktlage auch nur Teile der Mehrnutzung realisiert werden können und entsprechend der Mehrwert reduziert fällig wird. Bei den gezeigten Beispielen sind im Wesentlichen die wertrelevanten Faktoren in Bezug auf die Zeitachse dargestellt. Bei Mehrwertermittlungen können aber auch weitere Aspekte hinzukommen, die die Komplexität der gestellten Aufgabe noch einmal erhöhen. Hier kommen in der Regel massgeschneiderte Beurteilungen zur Anwendung:

- Parzellenübergreifende Besitzverhältnisse
- Zonen für öffentliche Bauten in der Ausgangslage
- Bebauungsplanpflicht in der Ausgangslage
- besondere statuarische Verpflichtungen bei Investoren
- Baugenossenschaften
- Baurechtsverträge
- Beiträge an Infrastrukturbauten
- Mindestanteile an kostengünstigem Wohnen
- Landabtausch
- etc.



Ein weiterer Spezialfall ist die generelle Erhöhung des Nutzungsmasses verbunden mit einem städtebaulichen Wettbewerb, der letztlich dazu führt, dass die (zusätzlichen) Geschossflächen ungleichmässig auf den einzelnen Baufeldern angeordnet werden. Entsprechend zur Mehrwertermittlung kann aufgrund von Nutzungsübertragungen ein Ausgleich zwischen den verschiedenen Eigentümern erfolgen. Dies erhöht die Komplexität zusätzlich und sollte vorgängig erkannt, analysiert, diskutiert und vertraglich vereinbart werden.

Interessanterweise sieht keines der bereits vorliegenden kantonalen Gesetze eine Indexierung der Mehrwerte vor. Gemäss ökonomischer Logik wäre es im Sinne der öffentlichen Hand, die Mehrwerte bis zur Fälligkeit beispielsweise mit dem Landesindex der Konsumentenpreise zu indexieren. Da gegenwärtig keine Inflation besteht und auch die Inflationserwartungen nach wie vor sehr gering sind bzw. eher herbeigeredet als wirklich zu erwarten sind, ist dies nicht weiter dramatisch, allerdings etwas erstaunlich. Würde allerdings eine Indexierung erfolgen, so käme diese aus ökonomischer Sicht der nominalen Verzinsung einer Schuld gleich, was wohl steuerlich zu berücksichtigen wäre.

## 7.6 Die politischen und die Marktrisiken trägt der Investor

20% des Mehrwerts bei Einzonungen schöpft die Gemeinde bzw. der Kanton ab, 80% kann der Investor behalten.

Mit dem Anteil der öffentlichen Hand sollen Entschädigungen bei Auszonungen von überdimensionierten Bauzonen sowie die Zusatzkosten bei baulicher Verdichtung gedeckt werden. Beispiele dafür sind Testplanungen, die Schaffung von Grünräumen, aber auch zusätzliche Investitionen in die Infrastruktur (Erschliessung, Schulen, Verwaltungskosten, etc.). Bei vertraglich geregelten Mehrwertausgleichen wird oftmals auch ein Realersatz in Form von Investitionen in Infrastrukturbauten oder in Form einer Verpflichtung zum Erstellen von kostengünstigem Wohnen ausgehandelt. Entschädigungszahlungen bei Auszonungen waren in den letzten Jahren eher selten. Die «Verdichtungs-Nebenkosten» zu Lasten der Gemeinden haben aber deutlich zugenommen (Anpassungen der Infrastruktur). Zudem können bezahlte Mehrwertausgleiche dereinst von der Grundstückgewinnsteuer in Abzug gebracht werden. Aus diesem Grund wird oftmals argumentiert, dass der Mehrwertausgleich staatsquotenneutral sei.

Während die 20% des Mehrwerts, der – sofern die Mehrnutzung realisiert wird – zu Gunsten der öffentlichen Hand geschuldet und fix sind, bleiben die 80%, die der Entwickler bzw. Investor behält, zunächst einmal ein rein theoretischer Mehrwert: «The proof of the pudding is the eating». Zeitverzögerungen aufgrund von Einsprachen, Mehrkosten bei der Erstellung, Marktveränderungen mit Folgen für den Ertrag etc. können unter Umständen den investorensseitigen Anteil reduzieren. Während die Experten der Planungsabteilungen der Gemeinden solche Aspekte kennen und auch würdigen, stellt FPRE bei der Präsentation und Fragenbeantwortung zur Mehrwertermittlung vor den politischen Gremien der Gemeinden oftmals fest, dass dieses Verständnis nicht à priori vorhanden ist und entsprechend gut vermittelt werden muss. So ist die Mehrwertermittlung nicht nur methodisch und inhaltlich eine spannende Aufgabe, sondern eben auch eine kommunikative Herausforderung.

## 7.7 Mögliche Ungleichbehandlung im Zeitverlauf als Anfechtungspunkt

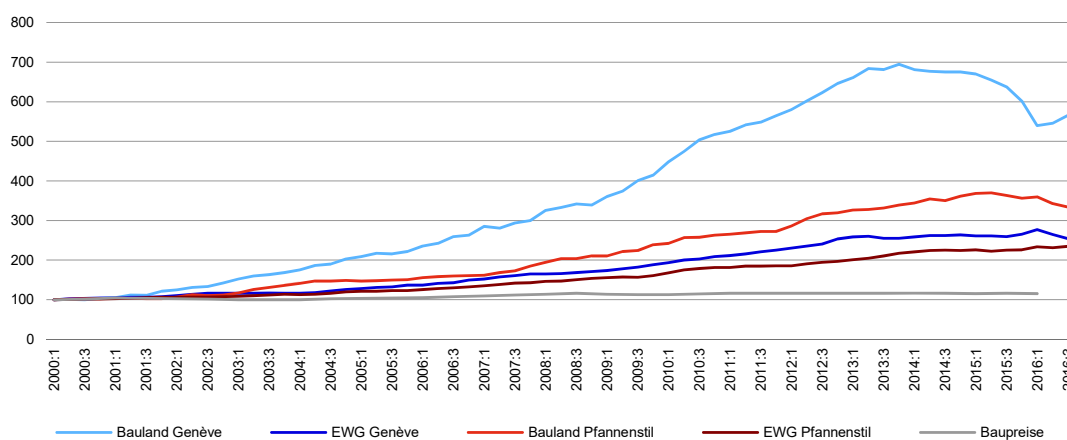
Da der Marktwert einer Liegenschaft in zwei Komponenten zerfällt – Landwert und Gebäudewert – sind entsprechend auch zwei Märkte zu betrachten – der Markt für Bauland sowie der Baumarkt. Der Markt für Bauland ist letztlich wiederum in grossem Masse von den Entwicklungen auf den Nutzer- und Kapitalmärkten abhängig. Die Entwicklung

des Gebäudewerts folgt im Wesentlichen der Entwicklung der Baukosten – ist also eine Kostenkomponente. Diese entwickeln sich in der Schweiz seit vielen Jahren seitwärts. Entsprechend schlagen sich Wertänderungen von Liegenschaften im Wert des unterliegenden Landes nieder. Die Messung der Baulandpreis-Entwicklung ist in der Schweiz nur indirekt möglich. Es liegen keine Daten mit gut beschriebenen Einzeltransaktionen von Baugrundstücken vor. Fahrländer Partner berechnet deshalb Indizes ausgehend von den Wohneigentumspreisen und den Erstellungskosten. Ausgehend von umfangreichen Transaktionsdatenbanken lassen sich so flächendeckend Baulandpreise berechnen und über lange Zeiträume zu Indizes verknüpfen.

Die Resultate verdeutlichen eindrücklich, wie sich die Preissteigerungen beim Wohneigentum der letzten 15 Jahre aufgrund der mehr oder weniger konstanten Baukosten in überproportional steigenden Landwerten niederschlugen. Die Preise für mittlere Eigentumswohnungen sind seit dem Jahr 2000 in der Region Pfannenstiel bis im Sommer 2015 um 136% angestiegen, in der Region Genève bis Ende 2013 um mehr als 200%. Da die Baukosten für die identische Baute «nur» um rund 16 Prozent gestiegen sind, sind die inneren Landwerte für Bauland viel stärker gestiegen: In der Region Pfannenstiel um rund 270%, in Genève um fast 600%.

In Marktphasen mit rückläufigen Transaktionspreisen zeigt sich der beschriebene Hebeleffekt in überproportional sinkenden Landwerten: So sind die Preise für Eigentumswohnungen in Genève um rund 6.5% gesunken, die Baulandpreise hingegen um mehr als 18%.

Abb. 7.7.1  
Massiv höhere Volatilität der Landwerte gegenüber den Marktwerten



Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Bauland: Innerer Wert.  
Quelle: BFS, Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner, Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Da bei der Mehrwertermittlung zwangsläufig die Marktsituation zum Zeitpunkt der Analyse berücksichtigt werden muss, kommt den Marktprognosen gerade auch im Hinblick auf Ein-, Um- und Aufzonen eine grosse Bedeutung zu. Aber auch wenn Prognosen «nach bestem Wissen und Gewissen» erstellt werden, haftet Mehrwertermittlungen immer auch etwas «Unsicheres» an: Ob eine Gemeinde die Ermittlung zu einem Zeitpunkt beauftragt, in dem der Markt gerade hoch oder tief bewertet ist, beeinflusst letztlich das Resultat. Insofern resultiert wohl eine Gleichbehandlung im Querschnitt, nicht aber notwendigerweise im Zeitverlauf, was juristisch interessante Fragen aufwirft.



## 7.8 Hinweise für Investoren und Gemeinden

Aus Sicht von FPRE sind – unabhängig von der verwendeten Methode – folgende Hinweise zentral. Sie alle haben in vergangenen Projekten zu der einen oder anderen Schwierigkeit geführt:

- Störend wurden von Politikern die 80% des Mehrwerts empfunden, die der Investor «behalten» kann. Der Hinweis darauf, dass dieser «Gewinn» vorerst theoretisch sei und bei veränderten Marktkonditionen auch «wie der Schnee in der Sonne schmilzt» sowie der Umstand, dass Entwickler auch Kosten nicht realisierter Projekte und Verluste aus Projekten decken müssten, klärte die Situation;
- Mehrwerte werden in der Regel ausgehandelt und müssen oft an Gemeindeversammlungen und damit vor einem Laienpublikum erläutert werden. Die Transparenz in der Wertermittlung ist damit von grosser Bedeutung;
- Liegt die Parzelle in einer Zone für öffentliche Nutzung ZöN, stellt sich die Frage nach der Bewertung zum Ausgangszeitpunkt, denn eine ZöN hat an sich kein Nutzungsmass und ist auch nicht handelbar. Im Ausgangszeitpunkt Null einzusetzen, was Gemeinden schon versucht haben, ist allerdings gemäss Einschätzung von FPRE falsch. Zur Lösung des Problems wurde diejenige Nutzung verwendet, die die Parzelle aus raumplanerischer Sicht mutmasslich hätte, wäre sie nicht ZöN.
- Die Mehrwertthematik reiht sich in weitere Aktivitäten rund um die «Siedlungsentwicklung nach innen» ein. Wenn eine solche erwartet wird, sollten sich Eigentümer Gedanken zum – künftigen – Nutzungsmass ihrer Grundstücke machen. Sind Erhöhungen zu erwarten, sollte dies strategisch berücksichtigt werden;
- Bei Arealentwicklungen mit Masterplänen, die eine Veränderung der Eigentümerstruktur zur Folge haben, ist ein koordiniertes Vorgehen wichtig. Fragen in Bezug auf die Zuteilung der Mehrwertanteile müssen ausgehandelt werden.
- Gleichzeitig ist zumindest in der Übergangsphase Vorsicht bezüglich Schuldern des Mehrwertausgleichs geboten. Da der Mehrwertausgleich typischerweise bei Veräusserung oder bei Realisierung fällig wird, besteht eine gefährliche Lücke. Kauft ein Investor ein Grundstück in Erwartung einer Erhöhung des Nutzungsmasses und preist dies bereits heute ein, wird der Mehrwertausgleich, sofern die Änderung zum Kaufzeitpunkt noch nicht rechtskräftig ist, dereinst beim Käufer fällig, nicht beim heutigen Verkäufer.

## 7.9 Mehrwertabgabe in den Kantonen

Abb. 7.9.1  
Vergleich der kantonalen Regelungen (Stand 12. September 2016)

	Abgabetatbestand	Abgabesatz	Fälligkeit	Verwendung des Ertrags
<b>Mindestregelung</b>	– (dauerhafte) Neueinzonungen	20%	– Bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks	– Entschädigungen für Auszonungen – Weitere Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG
<b>Erweiterte Regelung</b>	– Um- und Aufzonungen – Befristete Nutzungen – Ausnahmegewilligungen ausserhalb der Bauzonen	Bis zu 60%		– Weitere Massnahmen der Raumplanung
<b>Basel-Stadt</b> 1977	– Vergrösserung der zulässigen Geschossfläche; – Umzonungen, wenn dabei neue Nutzflächen entstehen	50%		– Schaffung neuer oder Aufwertung bestehender öffentlicher Grünräume
<b>Neuenburg</b> 1986	– Zuweisung des Grundstücks in eine Bauzone oder eine Spezialzone (z.B. Abbau- oder Deponezone)	20%	– Wird individuell vom Kanton bestimmt, spätestens bei Veräusserung des Grundstücks	– Entschädigungen für Auszonungen – Unterstützung von Landwirten beim Kauf von Landwirtschaftsland – Andere Massnahmen der Raumplanung
<b>Genf</b> In Kraft seit 1.1.2011 mit Revision seit 1.5.2014	– Zuweisung einer Nichtbauzone in eine Bau- oder Entwicklungszone	20%, von der Summe der Mehrwertabgabe werden pauschal 30 CHF pro m <sup>2</sup> abgezogen	– Bei Veräusserung, spätestens 90 Tage nach Rechtskraft der Baubewilligung	– Entschädigungen für Auszonungen – Kantonaler Wohnungsbau – Kommunale Infrastrukturanlagen – Fonds zur Förderung der Landwirtschaft
<b>Thurgau</b> In Kraft seit 1.1.2013	– Neueinzonungen – Umzonungen von der öffentl. Zone in andere Bauzone	20%	– Veräusserung des Grundstücks – mit Rechtskraft des Erschliessungsprojekts oder bei Überbauung der Parzelle. – Steuerbehörde kann Stundung gewähren	– Rückerstattung Mehrwertabgabe bei späteren Auszonungen – Finanzierung von Infrastrukturanlagen – Förderung des ÖV – Finanzierung anderer Massnahmen der Raumplanung
<b>Tessin</b> In Kraft seit 10.2.2015	– Neueinzonungen – Aufzonungen, wenn Ausnutzungsziffer um mind. 0,2 oder die Volumen- oder Baumassenziffer um 1,5 erhöht wird – Andere Umzonungen	30% 20% 20%	– Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks,	– Entschädigungen für Auszonungen – Finanzierung anderer Massnahmen der Raumplanung
<b>Jura</b> In Kraft seit 1.1.2016	– Neueinzonungen – Ausnahmegewilligung ausserhalb Bauzone (ohne Art. 24b RPG) – Um- oder Aufzonungen in der Bauzone	30% 30% 20%	– Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks	– Entschädigungen für Auszonungen – Finanzierung von: – Regionalplanungen – Kommunalplanungen von regionalem Interesse – Massnahmen für Ortsbild- und Landschaftsschutzprogramme für häusliche Bodennutzung
<b>Aargau</b> (Vorlage Regierungsrat 2.12.2015)	– Neueinzonungen – Umzonungen von der Zone für öffentl. Bauten und Anlagen in andere Bauzonen – Gemeinden können MWA erhöhen und auch für andere Um- und Aufzonungen erheben.	20%  Gemeinden können darüber hinausgehen	– Bei Veräusserung des Grundstücks oder Erteilung der Baubewilligung – Bei Um- und Aufzonungen nur, wenn die Baubewilligung die Geschossflächen erweitert	– Materielle Enteignung – Andere Massnahmen nach Art. 3 RPG
<b>Appenzell Innerrhodan</b> (Vorlage Ständekommission 16.8.2016)	– Neueinzonungen – Abparzellierungen aus bäuerlichem Bodenrecht  – Bezirke können MWA vertraglich erhöhen	20%	– Bei Veräusserung und Übertragung des Grundstücks oder ab Rechtskraft Baubewilligung – Bei Grundstücken im Baurecht abweichende Regelung auf Verordnungsstufe möglich	– Raumplanerische Massnahmen der Bezirke und Entschädigung von Auszonungen

Quelle: VLP-ASPAN.

Abb. 7.9.2

## Vergleich der kantonalen Regelungen (Stand 12. September 2016)

	Abgabenerhebung, allfällige Ertragssplittung	Mindestbetrag des Mehrwerts für Abgabepflicht	Befreiung von der Abgabepflicht	Abzug bei Berechnung des Mehrwerts
<b>Mindestregelung</b>	– Erhebung durch Kanton oder Standortgemeinde – Ertragssplittung (Kanton – Standortgemeinde)	Sollte nicht allzu hoch sein; im Ständerat stand ein Betrag von CHF 30'000 zur Diskussion	Das Gemeinwesen kann befreit werden	Kürzung d. Mehrwerts um den Betrag, der innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtsch. Ersatzbaute verwendet wird
<b>Erweiterte Regelung</b>				
<b>Basel-Stadt</b> 1977	– Erhebung Kanton – 100% Gemeinde	Kein Mindestbetrag Aber: Festsetzung der Abgabe wird aufgeschoben, wenn nicht mehr als 10% der zus. Geschossfläche realisiert wird und der Bodenmehrwert CHF 5'000 nicht übersteigt	Kanton, Gemeinden, Organisationen, in Erfüllung öffentlicher Aufgaben	
<b>Neuenburg</b> 1986	– Erhebung Kanton – 100% Kanton	Kein Mindestbetrag	Keine Ausnahmen	
<b>Genf</b> In Kraft seit 1.1.2011 mit Revision seit 1.5.2014	– Erhebung Kanton – 100% Kanton	Mehrwerte unter CHF 100'000.– abgabefrei	Ausnahmen für den Kanton und das Gemeinwesen	
<b>Thurgau</b> In Kraft seit 1.1.2013	– Erhebung Kanton – 50% Kanton – 50% Gemeinde	Kein Mindestbetrag	Keine Ausnahmen	
<b>Tessin</b> In Kraft seit 10.2.2015	– Erhebung Gemeinde – 33,33% Kanton – 66,66% Gemeinde	Mehrwerte unter CHF 100'000.– abgabefrei	Ausnahmen für Bund, Kanton, Gemeinden, Organisationen in Erfüllung öffentl. Aufgaben	
<b>Jura</b> In Kraft seit 1.1.2016	– Erhebung Kanton – 100% Kanton, der die Gemeinden und öffentlichen Körperschaften unterstützt	Festlegung des Mindestbetrags wurde an die Exekutive delegiert	Bei Erfüllung öffentl. Aufgaben im öffentl. Interesse	Angemessene Frist festgelegt: 3 Jahre
<b>Aargau</b> (Vorlage Regierungsrat 2.12.2015)	– Erhebung Gemeinde – 50% Gemeinde – 50% Kanton bei Neueinzonungen und gleichgestellten Umzonungen	Festlegung des Mindestbetrags wurde an Exekutive delegiert	Kanton, Gemeinden, Gemeindeverbände in Erfüllung öffentl. Aufgaben und für Flächen, die der Ausgleichsabgabe der Waldgesetzgebung unterstehen	Festlegung der angemessenen Frist an Exekutive delegiert
<b>Appenzell Innerrhoden</b> (Vorlage Ständekommission 16.8.2016)	– Erhebung Bezirk – 100% zugunsten Bezirk	Mehrwerte unter CHF 20'000.– abgabefrei	Kanton, Bezirke, Kirch- und Schulgemeinden	Angemessene Frist festgelegt: 3 Jahre

Quelle: VLP-ASPAN.

Abb. 7.9.3  
Vergleich der kantonalen Regelungen (Stand 12. September 2016)

	Abgabebetbestand	Abgabesatz	Fälligkeit	Verwendung des Ertrags
<b>Mindestregelung</b>	– (dauerhafte) Neueinzonungen	20%	– Bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks	– Entschädigungen für Auszonungen – Weitere Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG
<b>Erweiterte Regelung</b>	– Um- und Aufzonungen – Befristete Nutzungen – Ausnahmegewilligungen ausserhalb der Bauzonen	Bis zu 60%		– Weitere Massnahmen der Raumplanung
<b>Basel Landschaft</b> (Vernehmlassungsvorlage 9.5.2016)	– Neueinzonungen – Um- und Aufzonungen, wenn der Bodenmehrwert über 50% oder die Mehrnutzung über 50% beträgt	20%	– Ab Rechtskraft Baubewilligung oder Veräusserung des Grundstücks – Begründung eines Baurechts wird Veräusserung gleichgestellt	– Abgeltung von Eigentumsbeschränkungen – Massnahmen Wohnbauförderung und Kulturlanderhaltung
<b>Bern</b> (Referendumsvorlage 29.6.2016)	Dauerhafte Neueinzonung  Kommunal mit Reglement: – Neueinzonungen – Um- und Aufzonungen  Kommunal mit Verträgen: – Deponien u. Materialabbau	20%  20–50% 20–40%	– Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD)/Veräusserung	– gemäss Art. 5 Abs. 1 <sup>ter</sup> RPG
<b>Freiburg</b> (Referendumsvorlage 15.3.2016)	– Neueinzonungen – Um- und Aufzonungen	20%	– Inner 6 Monate ab Rechtskraft Baubewilligung oder bei Veräusserung des Grundstücks	– 4% an Bodenverbesserungsfonds – Materielle Enteignung aus Planungsmassnahmen – Regionale und kommunale Studien zur Siedlungsrevitalisierung und –verdichtung – Infrastrukturen
<b>Glarus</b> (Vernehmlassungsvorlage 8.7.2016)	– Neuzeuweisung in Bauzone und Abbau- oder Deponiezone – Um- oder Aufzonungen – Sondernutzungsplanungen mit Mehrnutzung – Abspazellierungen aus bäuerlichem Bodenrecht  Die Gemeinden können die Mehrwertabgabe auch vertraglich vereinbaren	30% innerhalb 5 Jahre 50% ab dem 6. Jahr	– Veräusserung oder bei Eintritt Rechtskraft der Baubewilligung  – Bei Grundstücken im Baurecht ist Stundung möglich	– Finanzierung von Entschädigungen bei materieller Enteignung
<b>Luzern</b> (Vernehmlassungsvorlage 27.11.2015)	– Neueinzonungen – Um- und Aufzonungen  Gemeinden können um 5% erhöhten oder verminderten Satz festlegen Variante: Gemeinden können auch ganz auf eine Abgabe verzichten	20% 15%	Neueinzonungen – Vollendung der Bauten – Veräusserung des Grundstücks  Um- und Aufzonungen – Vollendung Neubauten oder erheblichen Änderungen bestehender Bauten von mehr als 100 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche – Veräusserung des Grundstücks	– Betrag aus Einzonungen für Entschädigung der Rückzonungen – Betrag aus Um- und Aufzonungen für Massnahmen nach Art. 3 RPG, insbesondere Verdichtung
<b>Nidwalden</b> (Vernehmlassungsvorlage 3.5.2016)	– Neueinzonungen	20%	– Bei Bauabnahme oder Veräusserung des Grundstücks	– Entschädigungen für Auszonungen – Andere kantonalen und kommunalen Massnahmen der Raumplanung
<b>Schaffhausen</b> (Vorlage Regierungsrat 10.3.2015)	– Neueinzonungen – Zuweisung zu einer Materialabbauzone – Umzonungen von der öffentl. Zone in andere Bauzonen	30%	– Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks	– Entschädigungen für Auszonungen – Finanzierung anderer Massnahmen der Raumplanung
<b>Schwyz</b> (Vorlage Regierungsrat 14.4.2016)	– Dauerhafte Neueinzonung – Um- und Aufzonungen, wenn Gemeinden diese einführen	20% 20%	– Rechtskraft Baubewilligung – Veräusserung des Grundstücks – Bei Grundstücken im Baurecht etappenweise Fälligkeit	– Entschädigung materieller Enteignungen – Landumlegungen – Andere raumplanerische Massnahmen
<b>Solothurn</b> (Vernehmlassungsvorlage 16.12.2014)	– Neueinzonungen – Umzonungen – Kommunal mit Reglement bis max. 40%	Mindestsatz 20% bis 40%	– Ab Rechtskraft Baubewilligung oder Veräusserung des Grundstücks	– Materielle Enteignung – Finanzierung anderer Massnahmen, insbesondere Art. 3 Abs. 3 Bst. a und a <sup>ter</sup> RPG

Quelle: VLP-ASPAN.

Abb. 7.9.4  
Vergleich der kantonalen Regelungen (Stand 12. September 2016)

	Abgabenerhebung, allfälliges Ertragssplitting	Mindestbetrag des Mehrwerts für Abgabepflicht	Befreiung von der Abgabepflicht	Abzug bei Berechnung des Mehrwerts
<b>Mindestregelung</b>	– Erhebung durch Kanton oder Standortgemeinde – Ertragssplitting (Kanton – Standortgemeinde)	Sollte nicht allzu hoch sein; im Ständerat stand ein Betrag von CHF 30'000 zur Diskussion	Das Gemeinwesen kann befreit werden	Kürzung d. Mehrwerts um den Betrag, der innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtsch. Ersatzbaute verwendet wird
<b>Erweiterte Regelung</b>				
<b>Basel Landschaft</b> (Vernehmlassungsvorlage 9.5.2016)	– Erhebung Gemeinde – Betrag bei Neueinzonungen zugunsten Kanton – Betrag bei Um- und Aufzonungen zugunsten Gemeinde	Unter einem Bodenmehrwert von 20% wird auf die Erhebung verzichtet	Kanton, Einwohner-, Bürger-, Bürger- und Landeskirchen	
<b>Bern</b> (Referendumsvorlage 29.6.2016)	– Erhebung Gemeinde – 90% Gemeinde – 10% Kanton	Mehrwerte unter CHF 20'000.– abgabefrei	Bund, Kanton, Gemeinden und Dritte nur bei Erfüllung öfftl. Aufgaben	Angemessene Frist festgelegt: 2 Jahre
<b>Freiburg</b> (Referendums vorlage 15.3.2016)	– Erhebung Kanton – Betrag zugunsten Kanton	Mehrwerte unter CHF 20'000.– abgabefrei	Öffentlich-rechtliche Körperschaften bei Erfüllung von Aufgaben im öffentlichen Interesse	Angemessene Frist nicht definiert
<b>Glarus</b> (Vernehmlassungsvorlage 8.7.2016)	– Erhebung Gemeinde – Betrag zugunsten Kanton	Festlegung des Mindestbetrags auf Verordnungsstufe	wenn im öfftl. Interesse eingezont wird	Angemessene Frist festgelegt: 5 Jahre
<b>Luzern</b> (Vernehmlassungsvorlage 27.11.2015)	– Erhebung Gemeinde – Einzonungen: Betrag zugunsten Kanton – Um- und Aufzonungen: Betrag zugunsten Gemeinde	Mehrwerte unter CHF 100'000.– abgabefrei	Bund, Kanton, Luzerner Gemeinden	Angemessene Frist festgelegt: 2 Jahre
<b>Nidwalden</b> (Vernehmlassungsvorlage 3.5.2016)	– Erhebung Kanton – 100% Kanton	Flächen unter 50 m <sup>2</sup> abgabefrei	Kanton und Gemeinden, wenn im öfftl. Interesse eingezont wird	Angemessene Frist festgelegt: 2 Jahre
<b>Schaffhausen</b> (Vorlage Regierungsrat 10.3.2015)	– Erhebung Kanton – 50% Kanton – 50% Gemeinde	Kein Mindestbetrag	Kanton und Gemeinwesen	Angemessene Frist festgelegt: 5 Jahre
<b>Schwyz</b> (Vorlage Regierungsrat 14.4.2016)	– Erhebung Gemeinde – Neueinzonung Betrag 50% Kanton / 50% Gemeinde – Um- oder Aufzonung Betrag zugunsten Gemeinde	Kein Mindestbetrag	Ein-, Um- und Aufzonungen im öffentlichen Interesse	Angemessene Frist festgelegt: 5 Jahre
<b>Solothurn</b> (Vernehmlassungsvorlage 16.12.2014)	Erhebung/Ertrag – Gemeinden bei kommunalen Nutzungsplänen – Kanton bei kantonalen Planungen	Kein Mindestbetrag	Kanton und Gemeinden für Grundstücke im Verwaltungsvermögen	

Quelle: VLP-ASPAN.

Abb. 7.9.5  
Vergleich der kantonalen Regelungen (Stand 12. September 2016)

	Abgabetatbestand	Abgabesatz	Fälligkeit	Verwendung des Ertrags
<b>Mindestregelung</b>	– (dauerhafte) Neueinzonungen	20%	– Bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks	– Entschädigungen für Auszonungen – Weitere Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG
<b>Erweiterte Regelung</b>	– Um- und Aufzonungen – Befristete Nutzungen – Ausnahmegewilligungen ausserhalb der Bauzonen	Bis zu 60%		– Weitere Massnahmen der Raumplanung
<b>St. Gallen</b> (Referendumsvorlage 23.5.2016)	– Neueinzonungen	20%	– Beginn der Nutzung oder Veräusserung des Grundstücks	– Entschädigungen für Auszonungen – Andere kantonalen und kommunalen Massnahmen der Raumplanung
<b>Uri</b> (Referendumsvorlage 31.8.2016)	– Neueinzonungen – Um- und Aufzonungen	20%	– bei Überbauung mit Bauabnahme – bei Veräusserung mit Änderung Rechtslage	– Entschädigung materieller Enteignungen – Bei Überschuss auch weitere Massnahmen nach Art. 3 RPG
<b>Waadt</b> (Vernehmlassungsvorlage 18.1.2016)	– Neueinzonungen in Bauzonen oder Spezialzonen – Umzonungen oder Massnahmen zur Verdichtung – Ausnahmegewilligung ausserhalb Bauzone	30%  20%	– Ab Rechtskraft Baubewilligung oder Veräusserung des Grundstücks	– Kosten für die Erhebung der Mehrwertabgabe und Verwaltung des Fonds – Entschädigungen für materielle Enteignungen – Finanzierung von Schutzmassnahmen o. Wiederaufforstungen im Falle von Rodungen
<b>Wallis</b> (Vernehmlassungsvorlage 23.3.2015)	– Neueinzonungen – Um- und Aufzonungen	40% 30%	– Bei Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks	– Materielle Enteignung – Andere Massnahmen nach Art. 3 RPG
<b>Zug</b> (Vernehmlassungsvorlage 1.6.2016)	– Dauerhafte Neueinzonung – Umzonungen einer Zone des öffentlichen Interesses zu übrigen Bauzonen – Umzonungen bzw. Bebauungspläne mit Ausnützungserhöhungen	20%	– 30 Tage nach Bauabnahme oder Veräusserung des Grundstücks	– Entschädigung für Rückzonungen – Andere Massnahmen der Raumplanung
<b>Zürich</b> (Vernehmlassungsvorlage 25.5.2016)	– Dauerhafte Neueinzonungen – Umzonungen einer Zone für öffentliche Bauten – Um- und Aufzonungen der übrigen Bauzonen  Gemeinden können bei Auf- oder Umzonungen in ihren Bauordnungen – eine Erhebung von maximal 15% vorsehen – als Alternative einen Ausgleich über städtebauliche Verträge zulassen – auf einen Ausgleich verzichten	20% 20% 5%	– Bei Bauvollendung einer Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks	– Entschädigungen für Auszonungen – Andere kantonalen und kommunalen Massnahmen der Raumplanung

Quelle: VLP-ASPAN.



Abb. 7.9.6  
Vergleich der kantonalen Regelungen (Stand 12. September 2016)

	Abgabenerhebung, allfälliges Ertragssplitting	Mindestbetrag des Mehrwerts für Abgabepflicht	Befreiung von der Abgabepflicht	Abzug bei Berechnung des Mehrwerts
<b>Mindestregelung</b>	– Erhebung durch Kanton oder Standortgemeinde – Ertragssplitting (Kanton – Standortgemeinde)	Sollte nicht allzu hoch sein; im Ständerat stand ein Betrag von CHF 30'000 zur Diskussion	Das Gemeinwesen kann befreit werden	Kürzung d. Mehrwerts um den Betrag, der innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtsch. Ersatzbaute verwendet wird
<b>Erweiterte Regelung</b>				
<b>St. Gallen</b> (Referendumsvorlage 23.5.2016)	– Erhebung Kanton – 100% Kanton	planungsbedingte Bodenmehrwerte bis CHF 30'000.– werden nicht erfasst	Keine Ausnahmen festgehalten	Angemessene Frist festgelegt: 5 Jahre
<b>Uri</b> (Referendumsvorlage 31.8.2016)	– Erhebung Kanton – Betrag zugunsten Kanton	Flächen unter 50 m <sup>2</sup> abgabefrei	Öffentlich-rechtliche Körperschaften, wenn unmittelbar die Erfüllung öfftl. Aufgaben ansteht	Angemessene Frist festgelegt: 2 Jahre
<b>Waadt</b> (Vernehmlassungsvorlage 18.1.2016)	– Erhebung Kanton – Betrag zugunsten Kanton	Mehrwerte unter CHF 10'000.– abgabefrei	Ausnahmen für öffentlich-rechtliche Körperschaften vorgesehen	Angemessene Frist festgelegt: 5 Jahre
<b>Wallis</b> (Vernehmlassungsvorlage 23.3.2015)	– Erhebung Kanton – 50% Kanton – 50% Gemeinde	Festlegung des Mindestbetrags wurde an Executive delegiert	Verwaltungsvermögen öffentlich-rechtlicher Körperschaften	Angemessene Frist festgelegt: 3 Jahre
<b>Zug</b> (Vernehmlassungsvorlage 1.6.2016)	– Erhebung Gemeinde – 60% Gemeinde – 40% Kanton	Einzonungen von unter 100 m <sup>2</sup> abgabefrei	Verwaltungsvermögen der Gemeinwesen	Angemessene Frist festgelegt: 2 Jahre
<b>Zürich</b> (Vernehmlassungsvorlage 25.5.2016)	– Erhebung Kanton – 100% Kanton	Mehrwerte unter CHF 30'000.– abgabefrei	Keine Ausnahmen festgehalten	Angemessene Frist festgelegt: 3 Jahre

Quelle: VLP-ASPAN.