|  |
| --- |
|  |

***Anschrift der Gemeinde einfügen***

Verfügung

Kommunale Mehrwertabgabe – Festsetzung

|  |  |
| --- | --- |
| Gemeinde | **Name Gemeinde / Stadt** |
| Planungsmassnahme | **Aufzonung /oder/ Umzonung (genehmigt mit BDV Nr.** **[Verfügungsnummer] vom** **[Datum])**  **(Zone alt: XXX / Zone neu: XXX)** |
| Grundstück Kat.-Nr. | **Zahl** (im Folgenden als **«Grundstück»** bezeichnet) |
| Abgabepflichtige Person(en) | **Name und Adresse** |
| Hinweis zur abgabepflichtigen Person bei Vorliegen eines Baurechts: | Für Grundstücke, die mit einem vor dem 1. Januar 2021 eingetragenen Baurecht belastet sind, gilt gemäss § 5 Abs. 2 des Mehrwertausgleichsgesetzes vom 28. Oktober 2019 (MAG, LS 700.9) eine differenzierte Regelung zur Abgabepflicht der Baurechtsnehmerin bzw. des Baurechtsnehmers oder der Grundeigentümerin bzw. des Grundeigentümers. differenzierte Abgabepflichten für Baurechtsnehmerin bzw. Baurechtsnehmer und Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer. Je nach fälligkeitsauslösendem Tatbestand (Veräusserung des Grundstücks oder des Baurechts sowie Überbauung) ist eine andere Rechtsinhaberin bzw. ein anderer Rechtsinhaber abgabepflichtig. Deshalb ist gemäss § 7 Abs. 2 MAG die Verfügung sowohl der Baurechtsnehmerin bzw. dem Baurechtsnehmer als auch der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme zuzustellen. Als abgabepflichte Personen sind daher sowohl Baurechtsnehmerin bzw. der Baurechtsnehmer als auch die Grundeigentümerin bzw. der Grundeigentümer genannt. (Falls kein Baurecht vorliegt, das vor dem 1.1.21 eingetragen wurde, ganzer Absatz löschen) |
|  | |
|  | Sachverhalt |
|  | * Anlässlich der Planauflage gemäss § 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) wurde dem/der Betroffenen die Möglichkeit gegeben, Stellung zur Mehrwertprognose des Grundstücks zu nehmen. Der/die Betroffene hat keine Stellungnahmen eingereicht. **/Oder/** Der/die Betroffene nahm mit Schreiben vom [Datum] Stellung. * Die Gemeinde/Stadt setzte die das Grundstück betreffende Planungsmassnahme mit Beschluss vom [Datum] fest. * Mit Schreiben vom [Datum] wurde folgendes Prüfergebnis mitgeteilt: Es liegen besondere Gründe vor. Eine individuelle Schätzung wird ausgelöst. **/Oder/** Es liegen keine besonderen Gründe vor. Die Schätzung erfolgt mit den Landpreismodellen. * Der/die Betroffene hat mit Formular vom [Datum] eine individuelle Schätzung verlangt. (Zeile löschen, falls nicht erfolgt) * Dem/der Betroffenen wurde während der Planauflage gemäss § 5 Abs. 3 PBG die Möglichkeit gegeben Stellung zum ermittelten Mehrwert des Grundstückes zu nehmen (rechtliches Gehör), sowie Abzüge gemäss § 19 Abs. 5 des Mehrwertausgleichsgesetzes vom 28. Oktober 2019 (MAG, LS 700.9) geltend zu machen. Dazu wurde die vorliegende Verfügung als Entwurf zugestellt. Der/die Betroffene hat keine Stellungnahme eingereicht. **/Oder/** Der/die Betroffene nahm mit Schreiben vom [Datum] Stellung. * Die Planungsmassnahme ist am [Datum] in Kraft getreten. |
|  | |
|  | Erwägungen |
| 1. Regelung des kommunalen Mehrwertausgleichs in der Bau- und Zonenordnung | Gemäss § 19 MAG regeln die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO). Ausgenommen sind Umzonungen gemäss § 2 Abs. 1 lit. b MAG. Die Gemeinde legt eine Freifläche von 1200 m2 bis 2000 m2 fest. Grundstücke, die kleiner sind als die festgelegte Freifläche, sind vom Ausgleich ausgenommen. Die Gemeinden können die Erhebung einer Abgabe von höchstens 40% des um Fr. 100’000 gekürzten Mehrwerts vorsehen.  Der kommunalen Mehrwertausgleich ist anwendbar auf Planungsmassnahmen, die nach Inkrafttreten der BZO Bestimmungen zum Mehrwertausgleich festgesetzt werden (§ 29 MAG).  Die Gemeinde/Stadt hat mit [Artikel BZO] eine Freifläche von XXXX m2 und einen Abgabesatz von XX% festgelegt. Die Bestimmungen sind seit xxx in Kraft. |
| 2. Festsetzung der Abgabe | Die Gemeinden setzen die Abgaben für den kommunalen Mehrwertausgleich fest (§ 20 Abs. 1 MAG). Die Festsetzung der Abgabe erfolgt gemäss § 18 Abs. 1 der Mehrwertausgleichsverordnung vom 30. September 2020 (MAV, LS 700.91) mittels Verfügung und nach dem Inkrafttreten der Planungsmassnahme. |
| 3. Abgabetatbestände des kommunalen Mehrwertausgleichs | Die Gemeinde erhebt eine Mehrwertabgabe auf Planungsvorteilen, die durch Aufzonungen entstehen. Als Aufzonung gilt die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit einer Bauzone (§ 19 Abs. 1 MAG in Verbindung mit § 1 lit. c MAG). Die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit kann Folge einer Änderung der Grundordnung, eines Gestaltungsplans oder der Festsetzung von Sonderbauvorschriften sein.  Weiter wird eine Mehrwertabgabe bei Umzonungen erhoben. Als Umzonung gilt die Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzone (§ 19 Abs. 1 MAG in Verbindung mit § 1 lit. d MAG). Davon ausgenommen ist die Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten (§ 2 Abs. 1 lit. b MAG).  Vorliegend handelt es sich um eine [Qualifikation der Planungsmassnahme]. |
| 4. Bemessung des Mehrwertes | Die Bemessung des Mehrwertes erfolgt durch die Gemeinden (§ 20 MAG). Massgeblich für die Bemessung des Mehrwertes ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme (§ 3 Abs. 2 MAG in Verbindung mit § 20 Abs. 3 MAG). Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen, werden vom ausgleichspflichtigen Mehrwert abgezogen (§ 19 Abs. 5 MAG).  Grundstücke, die kleiner sind als die festgelegte Freifläche, sind vom Ausgleich ausgenommen. Beträgt deren mutmasslicher Mehrwert aber mehr als Fr. 250’000, wird der Mehrwert trotzdem bemessen. Beträgt der Mehrwert tatsächlich mehr als Fr. 250'000, wird eine Abgabe erhoben (§ 19 Abs. 2 und Abs. 4 MAG).  Die Fläche des Grundstückes ist vorliegend grösser als die Freifläche. /oder/ Die Fläche des Grundstückes ist kleiner als die Freifläche, jedoch beträgt der mutmassliche Mehrwert mehr als Fr. 250'000.  Es sind die Bewertungsgrundsätze gemäss §§ 6 und 7 MAV zu beachten. Für das Verfahren sind die §§ 11 bis 17 MAV massgebend.  Vorliegend wurde eine individuelle Schätzung gemäss § 15 MAV vorgenommen, *weil besondere Gründe gemäss § 13 MAV vorliegen* **/oder**/ *weil eine solche gemäss § 14 Abs. 1 MAV verlangt wurde*. Es wurde ein Mehrwert von Fr. [Zahl Mehrwert] ermittelt. [evt. Ausführung der Berechnungsgrundlagen: Fläche, Quadratmeterpreis vor und nach der Umzonung, eventuell Auseinandersetzung mit Einwänden des Grundeigentümers gemäss Stellungnahme].  **oder**  Vorliegend wurde eine Bemessung mittels den Landpreismodellen durchgeführt, weil keine besonderen Gründe gemäss § 13 MAV vorliegen und keine individuelle Schätzung verlangt wurde (§ 12 Abs. 2 MAV, § 9 MAV). Die Verfahrensstelle kantonaler Mehrwertausgleich hat am [Datum] einen Mehrwert von Fr. [Zahl Mehrwert] ermittelt. [evt. Ausführung der Berechnungsgrundlagen: Fläche, Quadratmeterpreis vor und nach der Umzonung, eventuell Auseinandersetzung mit Einwänden des Grundeigentümers gemäss Stellungnahme]. |
| 5. Nachträglicher Abzug gemäss § 16 Abs. 3 MAV | Gemäss § 19 Abs. 5 MAG werden Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen, vom ausgleichspflichtigen Mehrwert abgezogen. Abzüge, die erst nach der Festsetzung der Mehrwertabgabe entstehen, sind spätestens 30 Tage nach der Rechnungstellung geltend zu machen (§ 16 Abs. 3 MAV). |
| 6. Höhe der Abgabe | Die Mehrwertabgabe beträgt XX% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts (§ 19 Abs. 3 MAG). Bei wirtschaftlich oder rechtlich zusammengehörenden Grundstücken ist die Summe der Mehrwerte aller Grundstücke massgebend (§ 4 MAG in Verbindung mit § 20 Abs. 3 MAG).  XX% des Mehrwerts von Fr. [Zahl Mehrwert] führen zu einer Mehrwertabgabe von Fr. [Zahl Ababe]. |
| 7. Bestimmung der abgabepflichtigen Person | Abgabepflichtig ist bzw. sind die natürliche oder juristische Person bzw. Personen, die im Zeitpunkt der Entstehung der Mehrwertabgabeforderung Eigentum am betroffenen Grundstück hat bzw. haben. Die Mehrwertabgabeforderung entsteht zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme (§ 5 Abs. 1 MAG in Verbindung mit § 3 Abs. 2 MAG und § 20 Abs. 3 MAG).  Im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme war [Name der abgabepflichtigen Person] Grundeigentümer/in des Grundstücks, weshalb er/sie abgabepflichtig ist.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **ODER** Bei Baurecht diesen Text verwenden: (löschen, falls kein Baurecht am 1.1.21)  Für Grundstücke, die mit einem vor dem 1. Januar 2021 eingetragenen Baurecht belastet sind, gilt gemäss § 5 Abs. 2 MAG eine differenzierte Regelung zur Abgabepflicht der Baurechtsnehmerin bzw. des Baurechtsnehmers oder der Grundeigentümerin bzw. des Grundeigentümers. Je nach fälligkeitsauslösendem Tatbestand (Veräusserung des Grundstücks oder des Baurechts sowie Überbauung) ist eine andere Rechtsinhaberin bzw. ein anderer Rechtsinhaber abgabepflichtig. Deshalb ist gemäss § 7 Abs. 2 MAG die Verfügung sowohl der Baurechtsnehmerin bzw. dem Baurechtsnehmer als auch der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme zuzustellen. Als abgabepflichte Personen sind daher sowohl die Baurechtsnehmerin bzw. der Baurechtsnehmer als auch die Grundeigentümerin bzw. der Grundeigentümer genannt. |
| 8. Anmerkung  im Grundbuch und Grundpfandrecht | Die rechtskräftig festgesetzte Mehrwertabgabe wird im Grundbuch angemerkt (§ 7 Abs. 3 MAG in Verbindung mit § 20 Abs. 3 MAG).  Auf die Anmeldung eines Grundpfandrechts kann verzichtet werden, wenn das Ausfallrisiko gering erscheint (§ 19 Abs. 1 MAV). **Oder** Ein Pfandrecht wird nach Eintritt der Rechtskraft der vorliegenden Verfügung beim örtlich zuständigen Grundbuchamt eingetragen.  Die Kosten trägt der kommunale Mehrwertausgleichfonds (§ 19 Abs. 2 lit. b MAV). |
| 9. Fälligkeit und  Bezahlung der Mehrwertabgabe | Die Mehrwertabgabe muss nicht sofort bezahlt werden, sondern wird erst bei Eintritt der Fälligkeit mittels Verfügung in Rechnung gestellt. Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe tritt mit Überbauung ein und richtet sich nach § 10 Abs. 1 und 2 MAG. Es gilt die Regelung von § 21 Abs. 1 MAV betreffend geringfügige bauliche Massnahmen.  Die Veräusserung löst keine Fälligkeit aus (§ 21 Abs. 2 MAV). Erfolgt ein Eigentumswechsel, so geht die Abgabepflicht auf die Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger über (§ 6 MAG in Verbindung mit § 20 Abs. 3 MAG).  Die Mehrwertabgabe wird bis zur Fälligkeit der Teuerung angepasst. Diese wird nach dem Landesindex der Konsumentenpreise bestimmt (§ 8 MAG in Verbindung mit § 20 Abs. 3 MAG). |
|  | Die Gemeinde verfügt: |
|  | |
|  | 1. Die Mehrwertabgabe für das Grundstück Kat.-Nr. XXX in [Stadt / Gemeinde] wird auf Fr. [Zahl Ababe] festgesetzt. 2. Abgabepflichtig ist [Name und Adresse der abgabepflichtigen Person] als Grundeigentümer/in des Grundstücks. (Bei Baurecht: die Ausführungen von oben verwenden) 3. Die festgesetzte Mehrwertabgabe wird im Grundbuch angemerkt und das Grundpfandrecht eingetragen. 4. Das Grundbuchamt [Name] wird eingeladen, nach Eintritt der Rechtskraft die Mehrwertabgabe gemäss Dispositiv I im Grundbuch anzumerken, und das Grundpfandrecht einzutragen. 5. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. 6. Mitteilung an  * [Name und Adresse der abgabepflichtigen Person] (Einschreiben mit Rückschein) * Baurekursgericht des Kantons Zürich (Mitteilung zwecks Ausstellung einer Rechtskraftbescheinigung) * Grundbuchamt [Name] (erst nach Eintritt der Rechtskraft der Verfügung) |