




 **Kanton Zürich**
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Kantonaler Mehrwertausgleich

Prozessübersicht für den kantonalen Mehrwertausgleich

Version 1.2

Stand: 4. Mai 2022

 **Amt für Raumentwicklung**
Arbeitshilfe für den kantonalen
Mehrwertausgleich

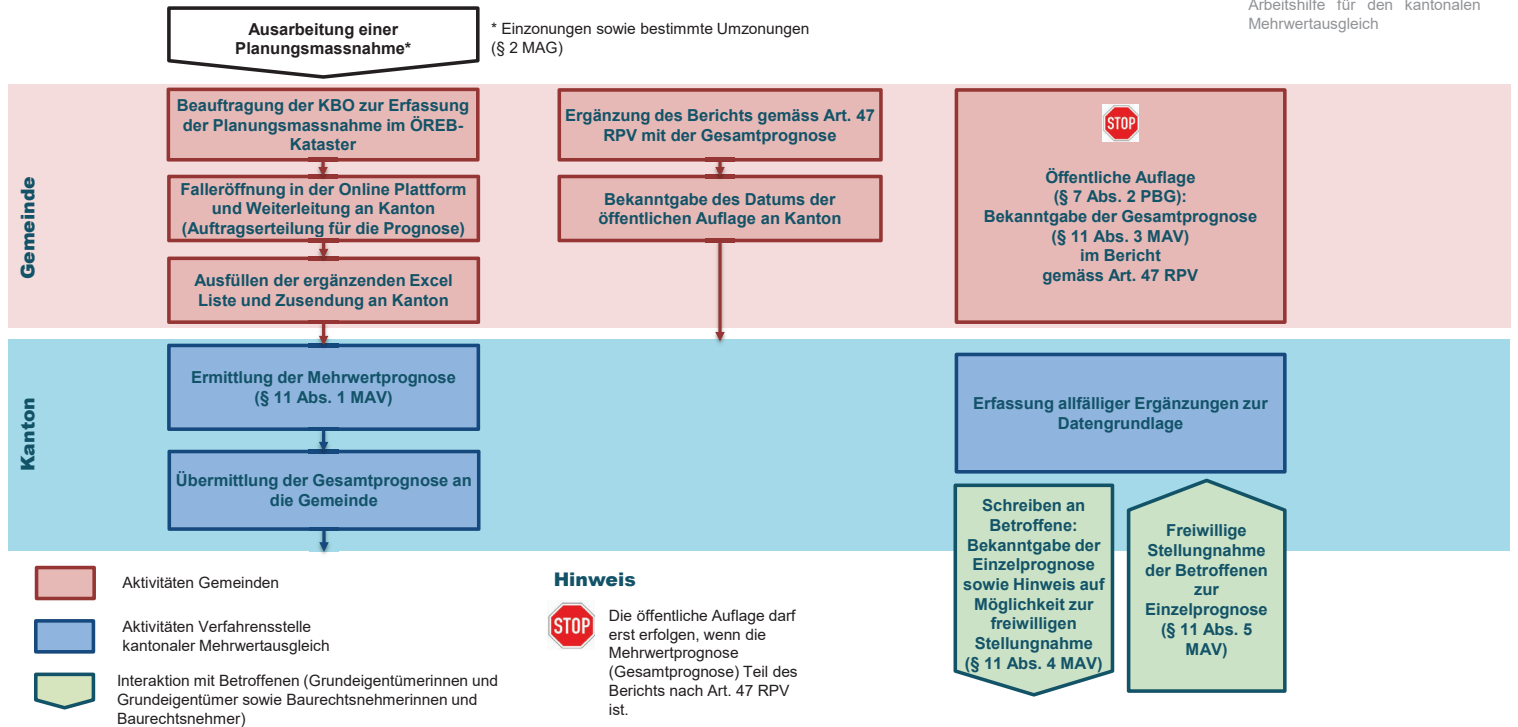
Hinweise

Die nachfolgenden Darstellungen inkl. Erläuterungen zeigen die wichtigsten Prozessschritte des kantonalen Mehrwertausgleichs und die jeweiligen Rechtsgrundlagen auf. Es handelt sich um eine vereinfachte, schematische Zusammenfassung.

Diese Arbeitshilfe entbindet nicht von der Selbstlektüre folgender Grundlagen:

- Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)
- Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) inkl. Erläuterungen
- Handbuch eMWA

Bemessung (Mehrwertprognose)



Bemessung (Mehrwertprognose) – Erläuterungstext

Der Prozess der Bemessung gliedert sich in die Teilschritte Mehrwertprognose und Mehrwertermittlung.

Vorbemerkung zur Mehrwertprognose

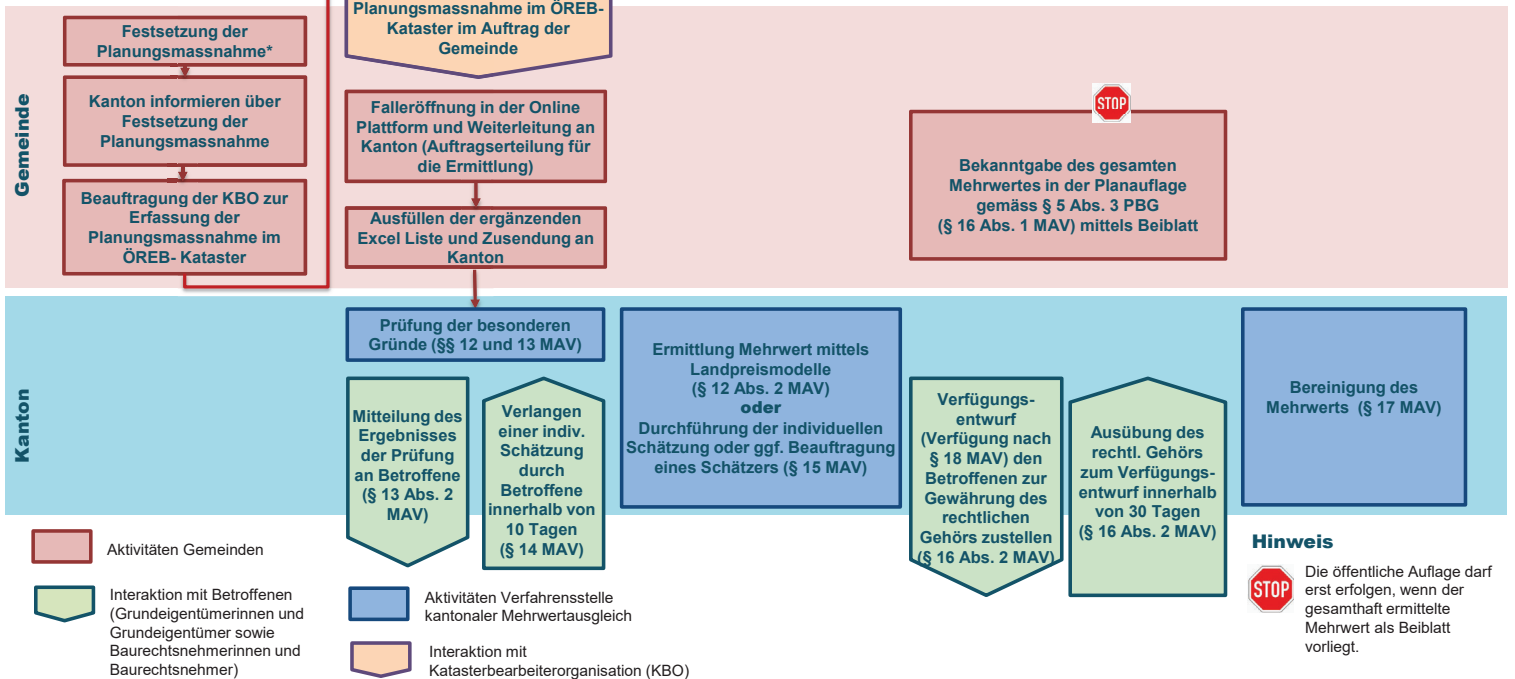
Die Bemessung des Mehrwertes für den kantonalen Mehrwertausgleich startet mit der Ausarbeitung einer Planungsmassnahme. In der Regel wird die Planungsmassnahme dem ARE zur Vorprüfung eingereicht. Diese erfolgt oftmals parallel zur öffentlichen Auflage nach § 7 Abs. 2 PBG.

Ermittlung der Mehrwertprognose

- Nachdem die Planungsmassnahme ausgearbeitet wurde, beauftragt die Gemeinde die Katasterbearbeiterorganisation (KBO), die Planungsmassnahme in den ÖREB-Kataster-Daten zu erfassen. Die Gemeinde liefert der KBO die entsprechenden Daten.
- Die Gemeinde lädt alle Fälle einer Planungsmassnahme in die Online-Plattform (eMWA), prüft die Fälle für den kantonalen Mehrwertausgleich und leitet diese im eMWA an den Kanton weiter. Ergänzend sendet die Gemeinde der kant. Verfahrensstelle eine Excel-Liste mit ergänzenden Angaben zum jeweiligen Fall.
- Die kant. Verfahrensstelle prüft die vorhandenen Informationen und kann diese pro Grundstück begründet anpassen. Nach der Bestätigung der Korrektheit der Daten liefert eMWA die Mehrwertprognose pro Grundstück. Die Mehrwertberechnung in eMWA basiert auf den Landpreismodellen (§ 11 Abs. 1 MAV).
- Mit Gesamtprognose ist die Summe aller Mehrwertprognosen pro Grundstück gemeint. Die kant. Verfahrensstelle übermittelt die Gesamtprognose der Gemeinde.
- Die Gemeinde ergänzt den Bericht nach Art. 47 RPV mit der Gesamtprognose oder übermittelt die Gesamtprognose dem beauftragten Planungsbüro, damit dieses den Bericht nach Art. 47 RPV mit der Gesamtprognose ergänzt.
- Sobald das Datum der öffentlichen Auflage bekannt ist, übermittelt die Gemeinde dieses der Verfahrensstelle kantonalen Mehrwertausgleich.
- Der Bericht nach Art. 47 RPV ist Teil der öffentlichen Auflage nach § 7 Abs. 2 PBG: Die Mehrwertprognose wird somit gesamthaft bekanntgegeben (§ 11 Abs. 3 MAV).
- Die kant. Verfahrensstelle verfasst ein Schreiben an die Betroffenen, in dem sie die ermittelte Mehrwertprognose des betroffenen Grundstücks bekanntgibt (Einzelprognose) und auf die Möglichkeit hinweist, sich während der Auflagefrist zur Einzelprognose zu äussern (§ 11 Abs. 4 MAV).
- Falls sich die Betroffenen zur Einzelprognose äussern, wird die Stellungnahme durch die Verfahrensstelle kantonalen Mehrwertausgleich geprüft. Die so gewonnenen neuen Erkenntnisse können bei der späteren Mehrwertermittlung berücksichtigt werden.

Bemessung (Mehrwertermittlung)

* Nur bei Planungsmaßnahmen mit Einzonungen sowie bestimmte Umzonungen (§ 2 MAG)

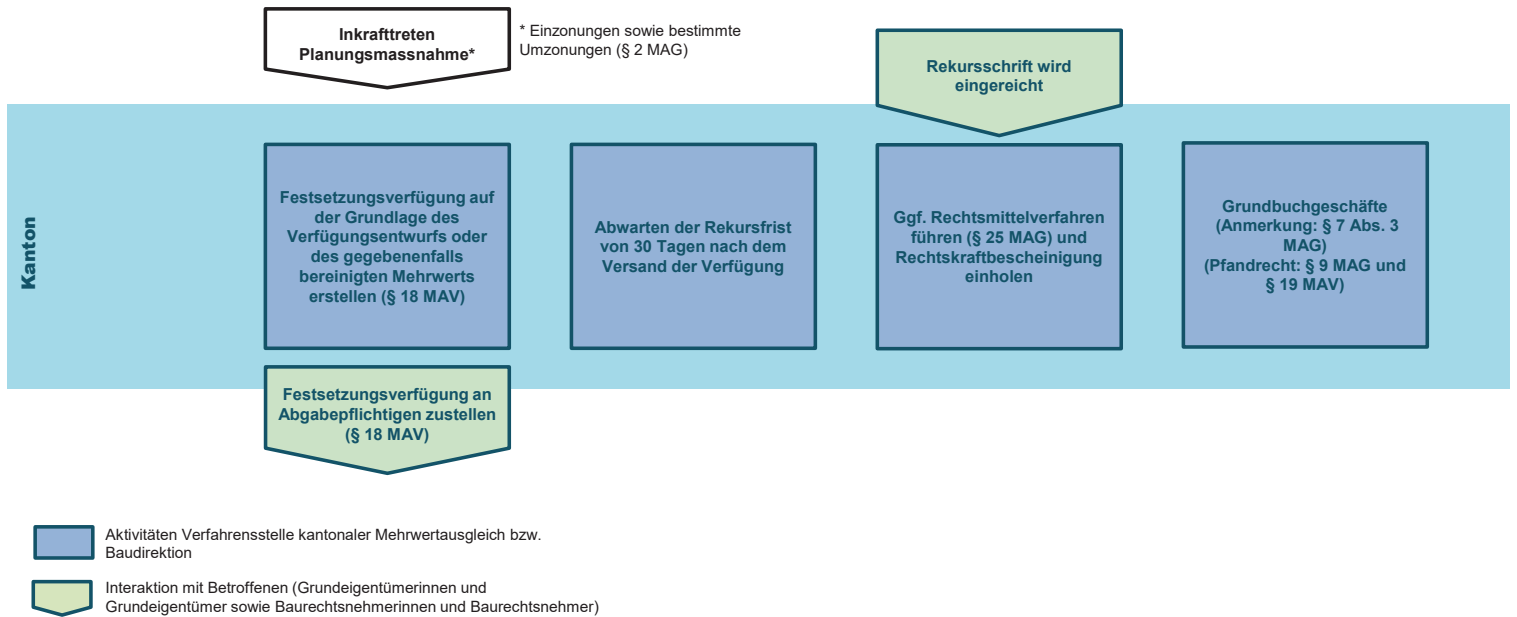


Bemessung (Mehrwertermittlung) - Erläuterungstext

Ermittlung des Mehrwertes

- Nach der Festsetzung der Planungsmaßnahme informiert die Gemeinde die kant. Verfahrensstelle über die erfolgte Festsetzung.
- Die Gemeinde beauftragt die Katasterbearbeiterorganisation (KBO), die Planungsmaßnahme in den ÖREB-Kataster-Daten zu erfassen.
- Die Gemeinde lädt alle Fälle einer Planungsmaßnahme in die Online-Plattform (eMWA), prüft die Fälle für den kantonalen Mehrwertausgleich und leitet diese im eMWA an den Kanton weiter. Ergänzend sendet die Gemeinde der kant. Verfahrensstelle eine Excel-Liste mit ergänzenden Angaben zum jeweiligen Fall.
- Prüfung auf besondere Gründe / Individuelle Schätzung auf Verlangen
 - Die kant. Verfahrensstelle prüft, ob besondere Gründe vorliegen (§§ 12 und 13 MAV).
 - Die Betroffenen werden über die Ergebnisse der Prüfung der besonderen Gründe von der kant. Verfahrensstelle brieflich informiert. Sie erhalten eine Frist von zehn Tagen, um eine individuelle Schätzung zu verlangen.
 - Liegen keine besonderen Gründe vor und wird keine individuelle Schätzung von den Betroffenen verlangt, berechnet die kant. Verfahrensstelle fallweise den Mehrwert mit der Online-Plattform (eMWA) basierend auf den Landpreismodellen (§ 12 Abs. 2 MAV).
 - Liegen besondere Gründe vor oder verlangen die Betroffenen eine individuelle Schätzung, führt die kant. Verfahrensstelle entweder selber eine individuelle Schätzung durch oder beauftragt einen Schätzer (§ 15 MAV). Die individuelle Schätzung wird nach den Bewertungsgrundsätzen gemäss § 7 MAV durchgeführt.
- Die Gemeinde führt die Planaufgabe nach § 5 Abs. 3 PBG durch. Mit der Planaufgabe gemäss § 5 Abs. 3 PBG wird der gesamthaft ermittelte Mehrwert bekanntgegeben (§ 16 Abs. 1 MAV). Mit «gesamthaft ermitteltem Mehrwert» ist die Summe aller Mehrwerte pro Grundstück gemeint, d.h., es werden keine Mehrwerte pro Grundstück ausgewiesen. Die Bekanntgabe erfolgt mittels eines separaten Beiblattes und muss nicht in den Bericht nach Art. 47 RPV integriert werden.
- Gleichzeitig mit der Planaufgabe setzt die kant. Verfahrensstelle den Betroffenen eine Frist von 30 Tagen an, um zum ermittelten Mehrwert ihres Grundstücks Stellung zu nehmen (§ 16 Abs. 2 MAV). Sie stellt hierzu den Betroffenen den Verfügungsentwurf (Entwurf der Festsetzungsverfügung nach § 18 MAV) zu. Da es sich hierbei um den Verfügungsentwurf handelt, sind keine Rechtsmittel vorgesehen.
- Nach Eintritt der Rechtskraft der Planungsmaßnahme kann der ermittelte Mehrwert von der kant. Verfahrensstelle bereinigt werden. Eine Bereinigung kann erforderlich sein aufgrund der erhaltenen Stellungnahme oder einer Anpassung der Planungsmaßnahme (siehe Erläuterungen zu § 17 MAV).

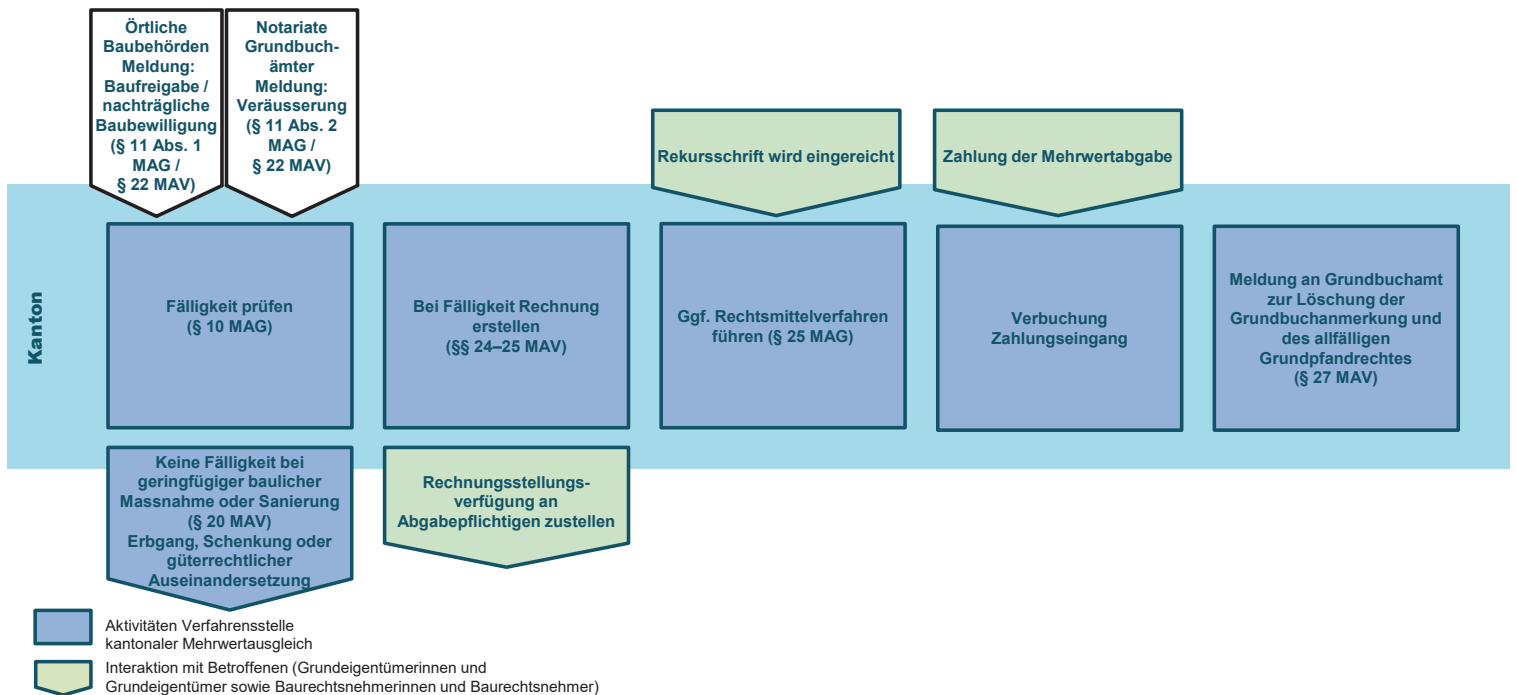
Festsetzung



Festsetzung - Erläuterungstext

- Nach dem Inkrafttreten der Planungsmassnahme erstellt die Verfahrensstelle kantonaler Mehrwertausgleich auf der Grundlage des Verfügungsentwurfs oder gegebenenfalls des bereinigten Mehrwerts die definitive Festsetzungsverfügung (§ 7 MAG, § 18 MAV).
- Die Verfahrensstelle kantonaler Mehrwertausgleich stellt die Festsetzungsverfügung den Abgabepflichtigen zu. Die Rekursfrist gegen die Verfügung beträgt 30 Tage. Wird ein Rekurs erhoben, führt die Verfahrensstelle das Rechtsmittelverfahren vor dem Baurekursgericht.
- Sobald die Festsetzungsverfügung rechtskräftig ist, holt die Verfahrensstelle kantonaler Mehrwertausgleich die Rechtskraftbescheinigung ein. Die Mehrwertabgabe ist somit rechtskräftig festgesetzt.
- Die Verfahrensstelle kantonaler Mehrwertausgleich nimmt die notwendigen Grundbuchgeschäfte vor (Anmerkung, allfälliges Grundpfandrecht).

Bezug




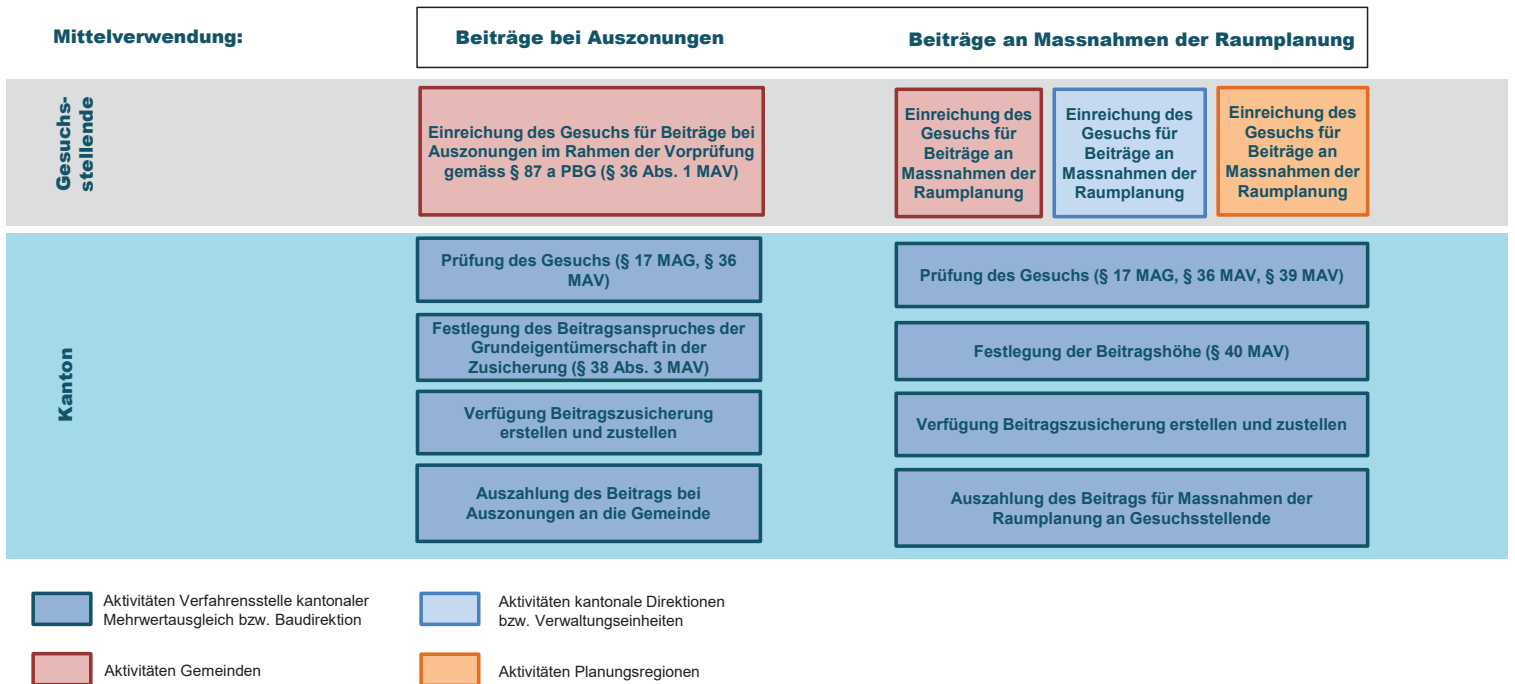
Bezug - Erläuterungstext

- Nachdem die Baufreigabe oder eine nachträgliche Baubewilligung für das betroffene Grundstück von der örtlichen Baubehörde erteilt und gemeldet wurde, prüft die Verfahrensstelle kantonalen Mehrwertausgleich, ob die Fälligkeit ausgelöst wurde (§ 10 Abs. 1 und 2 MAG). Eine geringfügige bauliche Massnahme im Sinne von § 20 Abs. 1 MAV löst keine Fälligkeit aus.
- Bei der Veräusserung von Grundstücken mit einer Anmerkung „Mehrwertabgabe“ melden die Notariate oder die Grundbuchämter dies der Verfahrensstelle kantonalen Mehrwertausgleich. Diese prüft, ob die Fälligkeit ausgelöst wurde (§ 10 Abs. 3 MAG). Ein Erbgang, Erbvorbezug, eine Schenkung oder güterrechtliche Auseinandersetzung lösen keine Fälligkeit aus.
- Die Verfahrensstelle kantonalen Mehrwertausgleich berechnet den definitiven Rechnungsbetrag.
- Der fällige Betrag wird bei der abgabepflichtigen Person mit Rechnung in Form einer Verfügung eingefordert. Die Rekursfrist gegen die Verfügung beträgt 30 Tage. Es können keine Rügen erhoben werden, die bereits gegen die Festsetzung hätten vorgebracht werden können (§ 25 Abs. 2 MAG). Bei Rekurseingabe führt die Verfahrensstelle kantonalen Mehrwertausgleich das Rechtsmittelverfahren vor Baurekursgericht.
- Die Verfahrensstelle kantonalen Mehrwertausgleich kann auf begründetes Gesuch Stundung oder Ratenzahlung gewähren (§ 25 Abs. 1 MAV).
- Nach Zahlungseingang meldet die Verfahrensstelle kantonalen Mehrwertausgleich dem Grundbuchamt die Löschung der Grundbucheintragung und des allfälligen Grundpfandrechts. Eine Verjährung der Mehrwertabgabeforderung kann ebenfalls eine Löschung zur Folge haben.


Kantonaler Mehrwertausgleichsfonds

Hinweis: Bis auf Weiteres können keine Beiträge aus dem Fonds zugesichert werden. Bitte beachten Sie die Hinweise auf der folgenden Seite.

 Amt für Raumentwicklung
Arbeitshilfe für den kantonalen Mehrwertausgleich



Kantonaler Mehrwertausgleichsfonds - Erläuterungstext

 Amt für Raumentwicklung
Arbeitshilfe für den kantonalen Mehrwertausgleich

- Die Prozesse unterscheiden sich, je nachdem, ob es sich um Beiträge bei Auszonungen oder um Beiträge an Massnahmen der Raumplanung handelt. Beiträge bei Auszonungen haben gegenüber den Beiträgen an Massnahmen der Raumplanung Vorrang (§ 36 MAV).
- Die Einzelheiten der Prozesse werden im kantonalen Fondsreglement festgehalten (noch in Bearbeitung).

Wichtige Hinweise

- Im Moment ist von einer Gesuchseinreichung abzusehen. Es sind derzeit keine Mittel im Fonds vorhanden.
 - Eine Verschuldung des Fonds für Beiträge bei Auszonungen und Beiträge an Massnahmen der Raumplanung ist nicht möglich. Eine vorübergehende Verschuldung des Fonds ist nur für dessen Äufnung und Verwaltung zulässig (§ 15 Abs. 2 MAG).
 - Der Zeitpunkt, ab wann Beiträge zugesichert werden können, kann bis auf Weiteres nicht festgelegt werden.

Wirkungskontrolle

Wird später ergänzt.

Versionen

- 31. Mai 2021: Version 1.0
- 10. Juni 2021: Version 1.1 (Korrekturen/Präzisierungen: S.3, 5, 6)
- 04. Mai 2022: Version 1.2 (Anpassungen im Prozess Prognose/Ermittlung)

Verantwortliche Stelle:

Amt für Raumentwicklung
Abteilung Recht und Verfahren
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
www.zh.ch/mehrwertausgleich
mehrwertausgleich@bd.zh.ch