

Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)

vom 2. Juli 2018

Der Kantonsrat Schaffhausen

beschliesst als Gesetz:

I. Grundlagen

Art. 1

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Dezember 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG) regelt dieses Gesetz den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Planungen im Sinne des RPG entstehen. Gegenstand

Art. 2

In diesem Gesetz bedeuten: Begriffe

- a) Planungsmassnahmen: Planungen im Sinne des RPG
- b) Einzonung: die Ausscheidung einer neuen Bauzone
- c) Aufzonung: die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten in einer Bauzone durch eine Planungsmassnahme
- d) Umzonung: die Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonentart
- e) Auszonung: die Zuweisung einer Bauzone zu einer Nichtbauzone.

II. Kantonaler Mehrwertausgleich

Art. 3

¹ Kantonale Mehrwertabgaben gleichen Vorteile aus, die durch die neue Zuweisung von Boden zu Bauzonen oder zu Materialabbau- und Deponiezonen entstehen. Kantonale Mehrwertabgabe

Amtsblatt 2018, S. 1147

² Kantonale Mehrwertabgaben gleichen zudem Vorteile aus, die durch Umzonungen von einer Bauzone zu einer anderen Bauzonentart mit besserer Nutzungsmöglichkeit entstehen.

Art. 4

Höhe der kantonalen Mehrwertabgabe

¹ Die Höhe der Abgabe beträgt bei Neueinzonungen 30 Prozent des Bodenmehrerts, bei Umzonungen 20 Prozent.

² Der Bodenmehrert bemisst sich nach der Differenz zwischen den amtlich geschätzten Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme.

³ Beträgt der Mehrert weniger als 10'000 Franken, wird keine Abgabe erhoben. Für mehrere wirtschaftlich oder rechtlich zusammengehörende Grundstücke gilt die Grenze für die Abgabeerhebung insgesamt.

Art. 5

Erhebung

¹ Die Mehrwertabgabe entsteht zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisung gemäss Art. 3. Sie wird vom zuständigen Departement verfügt und beim Grundeigentümer erhoben. Die rechtskräftig festgesetzte Mehrwertabgabe wird im Grundbuch vorgemerkt. Die Abgabe wird bei Überbauung des Grundstückes oder dessen Veräusserung fällig. Die Gemeindebehörde bzw. das Grundbuchamt teilt dem zuständigen Departement diesen Zeitpunkt mit.

² Für die Bemessung der Abgabe ist der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil um den Betrag zu kürzen, welcher innert fünf Jahren zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

³ Gegen die Mehrwertabgabeverfügung kann innert 20 Tagen ab Erhalt beim Regierungsrat Rekurs erhoben werden. Das Verfahren richtet sich nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen.

⁴ Grundeigentum der öffentlichen Hand ist von der Abgabepflicht befreit.

Art. 6

Zweckbindung

¹ Die kantonalen Mehrwertabgaben stehen dem Kanton zu.

² Sie sind einem Mehrwertausgleichsfonds zuzuweisen und für die Finanzierung von entschädigungspflichtigen Planungen im Sinne von Abs. 4 sowie zur Leistung von Beiträgen an die Kosten zur Umsetzung von raumplanerischen Massnahmen der Gemeinden gemäss Art. 3 RPG zu verwenden.

³ Im Fall einer Unterdeckung zufolge entschädigungspflichtiger Planungen ist die Liquidität des Fonds durch unverzinsliche Vorschüsse über den Staatshaushalt sicherzustellen.

⁴ Der Fonds trägt die Kosten für allfällige Entschädigungszahlungen bei Eigentumsbeschränkungen, die einer materiellen Enteignung gemäss Art. 5 Abs. 2 RPG gleichkommen.

Art. 7

¹ Für Mehrwertabgaben hat der Kanton ein gesetzliches Pfandrecht im Sinne von Art. 836 ZGB und Art. 119 EG zum ZGB. Sicherstellung der Forderung

² Das zuständige Departement hat das Pfandrecht bei Fälligkeit im Grundbuch eintragen zu lassen.

Art. 8

Die Abgabeforderung verjährt 10 Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem die Mehrwertabgabe fällig wurde. Verjährung

III. Kommunaler Mehrwertausgleich

Art. 9

¹ Die Gemeinden können zusätzlich zum kantonalen Mehrwertausgleich den Ausgleich von Planungsvorteilen regeln, die durch Aufzonen entstehen. Kompetenzen der Gemeinden

² Sie können mittels kommunalen Mehrwertabgaben die Erhebung von höchstens 20 Prozent des Mehrwerts vorsehen oder den Ausgleich mittels städtebaulichen Verträgen zulassen.

³ Städtebauliche Verträge regeln Rechte und Pflichten von Bauherrschaft und zuständigem Gemeinwesen im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens. Die Gemeinden können Detailvorschriften zu den städtebaulichen Verträgen erlassen. Bei Streitigkeiten aus städtebaulichen Verträgen kann von der betroffenen Gemeinde eine anfechtbare Verfügung verlangt werden.

⁴ Sieht eine Gemeinde einen Mehrwertausgleich vor, kommen die Bestimmungen zur kantonalen Mehrwertabgabe sinngemäss zur Anwendung, soweit die Gemeinde keine abweichenden Regelungen getroffen hat.

Art. 10

Gemeinden, die eine Mehrwertabgabe erheben, legen diese in einen Fonds, der für kommunale Planungsmassnahmen im Sinne von Art. 3 RPG verwendet werden muss. Kommunaler Fonds

Art. 11

Pfandrecht

Für die Mehrwertabgabe haben die Gemeinden an den betreffenden Grundstücken ein gesetzliches Pfandrecht im Sinne von Art. 836 ZGB und Art. 119 EG zum ZGB.

IV. Änderungen weiterer Gesetze

1. Änderung des Steuergesetzes

Das Gesetz über die direkten Steuern vom 20. März 2000 wird wie folgt geändert:

Art. 118 Abs. 1 lit. c

¹ Als Aufwendungen sind anrechenbar:

- c) Der geleistete Mehrwertausgleich für Planungsvorteile und Grundeigentümerbeiträge, wie Strassen-, Trottoir-, Kanalisations- oder Perimeterbeiträge.

2. Änderung des Enteignungsgesetzes

Das Enteignungsgesetz für den Kanton Schaffhausen vom 21. Dezember 1964 wird wie folgt geändert:

Art. 47a Abs. 1

¹ Entschädigungspflichtig ist das Gemeinwesen, das die Eigentumsbeschränkung erlassen hat. Vorbehalten bleibt Art. 6 Abs. 4 Mehrwertausgleichsgesetz.

Art. 47b Abs.1

¹ Zur Einleitung des Verfahrens sind sowohl der von der Eigentumsbeschränkung Betroffene als auch das entschädigungspflichtige oder das die Eigentumsbeschränkung erlassende Gemeinwesen berechtigt.

V.

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten ¹⁾.

³ Das Gesetz ist im Amtsblatt zu veröffentlichen ²⁾ und in die kantonale Gesetzessammlung aufzunehmen.

Fussnoten:

- 1) In Kraft getreten am 1. Januar 2019 (Amtsblatt 2018, S. 2126).
- 2) Amtsblatt 2018, S. 1147.