

Die Mehrwertabgabe – ein Fass ohne Boden



Von **Michael Landolt**
Volkswirtschaftlicher Mitarbeiter
HEV Schweiz

Am 3. März 2013 werden die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger über eine Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) im Bereich Siedlung zu befinden haben. Sie ist der indirekte Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Raum für Mensch und Natur (Landschaftsinitiative)», die bedingt zurückgezogen ist. Nach Ansicht des HEV Schweiz kommen die geplanten Änderungen und Ergänzungen im RPG den Initianten der Landschaftsinitiative viel zu weit entgegen. In einzelnen Punkten geht die Vorlage sogar über die Forderungen der Initianten hinaus. Dies insbesondere bei der expliziten Rückzonungspflicht an die Gemeinden und bei den Bauverpflichtungen auf bereits eingezonten aber noch unüberbauten Bau-parzellen. Ein zentraler Punkt für die Ablehnung der RPG-Revision durch den HEV Schweiz ist jedoch die Mehrwertabgabe. Der folgende Artikel analysiert dieses Instrument. Die Verschärfung der Bundesvorschriften zur Abschöpfung von Planungsmehrwerten dürfte in der Praxis zu höheren Abgaben für alle Immobilieneigentümer führen.

Alle Immobilieneigentümer betroffen

Die vorgesehene Verschärfung der Bundesvorschriften zur Mehrwertabgabe wird von den Verfechtern der RPG-Revision als harmlos und als Nachholen eines langjährigen Gesetzesauftrags bezeichnet. Es wird so getan, als würde die Massnahme nur Grundeigentümer von Bauland, das sich heute noch in der Landwirtschafts- und eventuell der Reservezone befindet, betreffen. Dem ist nicht so.

Die RPG-Revision sieht einen Abgabesatz von mindestens 20% und eine Abgabepflicht mindestens bei Neueinzonungen vor (Art. 5 Abs. 1bis RPG). Diese gegen oben offene Formulierung ist ein Freipass. Es besteht Grund zur Annahme, dass die Abgabe in ländlichen Kantonen mittelfristig höher festgesetzt und in städtischen Kantonen auf Auf- und Umzonungen ausgeweitet werden wird. Damit sind potenziell alle Immobilieneigentümer von dieser Abgabe betroffen.

Enorme Entschädigungskosten durch Rückzonungspflicht

Die Mehrwertabgabe wird als Mittel zur Entschädigung von Auszonungen verkauft. Eine vom Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) in Auftrag gegebene Studie der Firma Fahrländer Partner kam 2008 zum Schluss, dass von den verfügbaren 52'800 Hektaren Bauzonenreserven bis 2030 nur 27'300 Hektaren benötigt werden. Nach der Gesetzesvorschrift, wonach die Bauzonen dem Bedarf der nächsten 15 Jahre entsprechen müssen, wären also knapp die Hälfte der noch unüberbauten Bauzonen auszonieren. Auszonungen kommen für die betroffenen Grundeigentümer einer Enteignung gleich und müssen in der Regel voll entschädigt werden.

Bereits jetzt ist absehbar, dass die Einnahmen aus einer 20%igen Mehrwertabgabe auf Neueinzonungen bei weitem nicht ausreichen werden, um diese Rückzonungen vorzunehmen. Welche Optionen haben die Kantone?

1. Der Abgabesatz auf Neueinzonungen wird höher festgesetzt.
2. Die Grundeigentümer werden für Auszonungen gar nicht oder nur teilweise entschädigt.
3. Die Abgabepflicht wird auf Auf- und Umzonungen ausgeweitet.
4. Es werden nicht alle überdimensionierten Bauzonen ausgezont.
5. Es werden weitere Einnahmequellen gesucht.

Es ist davon auszugehen, dass sich in den Kantonen eine Mischung aus mehreren der genannten Optionen herausbilden würde. Für die Immobilieneigentümer (und Steuerzahler) ist dies äusserst unangenehm.

Der Honigtopf, an dem sich alle laben

Damit jedoch noch nicht genug. Die Mehrwertabgabe wird längerfristig für weitere Finanzierungsprobleme der Raumplanung und verwandter Politikfelder vorgeschlagen werden. Diese reichen vom sozialen Wohnungsbau über die Grünraumplanung bis zur Unterstützung von landwirtschaftlichen Betrieben. Die Mehrwertabgabe wird damit zum Fass ohne Boden. Diese Erfahrung haben die Immobilieneigentümer in den Kantonen Basel-Stadt und Neuenburg bereits gemacht: hohe Abgabesätze, Abgaben auf Auf- und Umzonungen, Verwendung für diverse Zwecke. Niemand weiss, zu welchen Kosten und mit welchen Einbussen an wirtschaftlicher Dynamik die Einnahmen aus der Mehrwertabgabe erkaufte wurden. Die investitions- und verdichtungshemmende Wirkung hoher Mehrwertabgaben dürfte sich jedoch nachweisen lassen.

Kurz: Die Immobilieneigentümer haben von der Mehrwertabgabe hohe Kosten zu gewärtigen. Die RPG-Revision hat insgesamt zu hohe volkswirtschaftliche Kosten. Der HEV Schweiz empfiehlt deshalb am 3. März 2013 ein Nein zur Revision.

michael.landolt@hev-schweiz.ch
www.hev-schweiz.ch