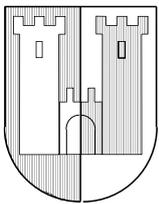
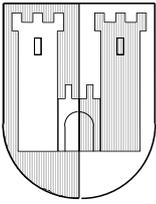


Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR)

2022



Einwohnergemeinde Diemtigen



Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) der Einwohnergemeinde Diemtigen 2022

Inhaltsverzeichnis

1. MEHRWERTABGABE BEI EIN-, UM- UND AUFZONUNGEN	3
2. VERTRAGLICHE MEHRWERTABGABE BEI MATERIALABBAU- UND DEPONIEZONEN .	4
3. VERWENDUNG DER ERTRÄGE	4
4. VOLLZUGS-, SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN.....	4
BESCHLUSS	5
AUFLAGEZEUGNIS	5
INKRAFTSETZUNG	6
ANHANG I	7

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Diemtigen erlässt, gestützt auf

- Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; BSG 700.0)
- Art. 142 Abs. 4 des Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)
- Art. 16 Ziffer a des Organisationsreglements der Einwohnergemeinde Diemtigen (OR)

nachfolgendes Reglement:

1. Mehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonungen

Gegenstand der Abgabe; Freigrenze	<p>Art. 1 ¹ Sofern ein Mehrwert anfällt, erhebt die Einwohnergemeinde Diemtigen von den Grundeigentümerschaft eine Mehrwertabgabe:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung), b) Bei der Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung), c) Bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung). <p>² Bei der Anpassung von Bau- und Nutzungsvorschriften, wie Anpassungen bei den baupolizeilichen Massen oder der zulässigen Nutzung, die für das ganze Gemeindegebiet gelten, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.</p> <p>³ Beträgt der planungsbedingte Mehrwert bei Einzonungen weniger als CHF 20'000 (Freigrenze nach Art. 142a Abs. 4 BauG) wird keine Mehrwertabgabe erhoben.</p> <p>⁴ Bei Auf- und Umzonungen wird die Mehrwertabgabe auf dem den Freibetrag von CHF 30'000 übersteigenden planungsbedingten Mehrwert erhoben.</p> <p>⁵ Soweit das vorliegende Reglement keine Regelung enthält, gelten Art. 142 ff des Baugesetzes sinngemäss.</p>
Bemessung der Abgabe	<p>Art. 2 ¹ Die Abgabesätze betragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) bei Einzonungen (Art. 1 Abs. 1 Bst. a hiavor und Art. 142a Abs. 1 des Baugesetzes in Abhängigkeit des Zeitpunktes der Fälligkeit): <ul style="list-style-type: none"> - bei Fälligkeit der Abgabe während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 20% des Mehrwertes, - ab dem sechsten bis zum zehnten Jahr ab Rechtskraft der Einzonung 30% des Mehrwertes und - ab dem elften Jahr 40%, b) bei Umzonungen (Art. 1 Abs. 1 Bst. b hiavor und Art. 142a Abs. 2 des Baugesetzes): 20% des planungsbedingten Mehrwertes, c) bei Aufzonungen (Art. 1 Abs. 1 Bst. c hiavor und Art. 142a Abs. 2 des Baugesetzes): 20% des planungsbedingten Mehrwertes. <p>² Die in Abs. 1 Bst. a vorgesehene Erhöhung des Abgabesatzes ist in der Abgabeverfügung statt nach 5 bzw. 10 Jahren ab Rechtskraft der Einzonung wie folgt festzulegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) 5 bzw. 10 Jahre ab der Rechtskraft der Überbauungsordnung, wenn eine solche für die Überbauung notwendig ist, wird nach Art. 93 Abs. 1 des Baugesetzes auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet, läuft die Frist ab dem Datum des Verzichts; b) 5 bzw. 10 Jahre ab der Vollendung der Erschliessungsanlagen (Art. 5 Abs. 2 des Grundeigentümerbeitragsdekrets), falls deren Bau oder Ausbau noch notwendig ist und dieser nicht der Grundeigentümerschaft obliegt. <p>³ Die Bemessung der Abgabe richtet sich im Übrigen nach Art. 142b Abs. 1 und 2 des Baugesetzes und nach Art. 120b Abs. 4 der Bauverordnung.</p> <p>⁴ Die Einwohnergemeinde Diemtigen hört die Grundeigentümerschaft vor der Bestimmung der Schätzerin oder des Schätzers sowie der Festlegung der Schätzmethode an.</p>

⁵ Der verfügte Abgabebetrag unterliegt dem Teuerungsausgleich nach Massgabe des Landesindex für Konsumentenpreise (LIK).

⁶ Die Kosten für die Bestimmung des Planungsmehrwerts trägt die Einwohnergemeinde Diemtigen.

Verfahren, Fälligkeit und Sicherung

Art. 3 ¹ Das Verfahren und deren Sicherung der Mehrwertabgabe richten sich nach den Art. 142c bis 142e des Baugesetzes. Vorbehalten bleiben vertragliche Vereinbarungen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen.

² Wird die Fälligkeit oder die Höhe der fällig gewordenen Mehrwertabgabe bestritten, ist der fällig gewordene Betrag mit einer Verfügung festzustellen.

³ Im Verzugsfall sind jährlich Verzugszinsen in derjenigen Höhe geschuldet, wie sie auf Schulden für bernische Steuern zu leisten sind.

2. Vertragliche Mehrwertabgabe bei Materialabbau- und Deponiezonen

Materialabbau- und Deponiezonen

Art. 4 ¹ Wird Land einer Materialabbau- oder Deponiezone zugewiesen, so vereinbart der Gemeinderat Diemtigen mit der Grundeigentümerschaft vertraglich angemessene Geld- oder Sachleistungen (Art. 142a Abs. 3 des Baugesetzes). Die Abgabe beträgt zwischen 20 bis 40% des Mehrwerts.

² Die Modalitäten der Erbringung der Geld- und Sachleistungen sind im Vertrag zu regeln.

³ Sind Sachleistungen vorgesehen, so ist deren Wert im Vertrag festzulegen.

⁴ Der Vertrag ist vor der öffentlichen Auflage über die mehrwertbegründende Planung abzuschliessen.

3. Verwendung der Erträge

Verwendung der Erträge

Art. 5 Die Erträge aus der Mehrwertabgabe dürfen für sämtliche in Art. 5 Abs. 1^{ter} des Raumplanungsgesetzes vorgesehenen Zwecke zu verwenden, z.B. Entschädigung von durch die Planung verursachte Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, Infrastrukturaufgaben, etc.).

Spezialfinanzierung Mehrwertabgabe

Art. 6 ¹ Die Gemeinde führt eine Spezialfinanzierung im Sinn von Art. 86 ff. der Gemeindeverordnung.

² Die Spezialfinanzierung wird geäufnet durch sämtliche der Einwohnergemeinde Diemtigen in Form von Geldleistungen zufallenden Erträge aus der Mehrwertabgabe.

³ Über Entnahmen aus der Spezialfinanzierung entscheidet unabhängig von der Höhe der Gemeinderat Diemtigen. Das gemäss Organisationsreglement zuständige Organ beschliesst über den erforderlichen Kredit.

⁴ Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein und wird nicht verzinst.

4. Vollzugs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen

Vollzug

Art. 7 ¹ Der Gemeinderat vollzieht dieses Reglement und erlässt die gestützt auf dieses Reglement erforderlichen Verfügungen.

Inkrafttreten

Art. 8 Das Reglement ist auf alle Planungsgeschäfte anzuwenden, welche ab Inkrafttreten dieses Reglement öffentlich aufgelegt werden.

Art. 9 Dieses Reglement tritt am 1. Januar 2023 in Kraft.

Beschluss

Das vorliegende Reglement wurde an der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2022 angenommen.

Der Gemeinderatspräsident

Der Gemeindeschreiber

sig.
M. Klossner

sig.
D. Abrecht

Auflagezeugnis

Der Gemeinderat hat das Reglement in der Gemeindeschreiberei vom 31. Oktober bis 1. Dezember 2022 öffentlich aufgelegt. Er gab die Auflage im Anzeiger Nr. 43 vom 27. Oktober 2022 bekannt.

Oey, 01.12.2022

Der Gemeindeschreiber

sig.
D. Abrecht

Inkraftsetzung

Die Gemeindeversammlung hat dieses Reglement gemäss Art. 9 per 1. Januar 2023 in Kraft gesetzt.

Die Inkraftsetzung wurde im Anzeiger vom 19. Januar 2023 publiziert.

Oey, 09.01.2023

Der Gemeindeschreiber

sig.

D. Abrecht

Anhang I

Dem Anhang kommt lediglich orientierender Charakter zu / Stand per 22. September 2020.

Baugesetzes Art. 142 ff.

6. (neu) Ausgleich von Planungsvorteilen

Grundsatz	<p>Art. 142 ¹ Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe dieses Gesetzes und der von den Gemeinden erlassenen Bestimmungen eine Mehrwertabgabe.</p> <p>^{1a} Der Bund, der Kanton und die Gemeinden im Sinn von Artikel 2 GG sowie Dritte in Erfüllung von ihnen übertragenen öffentlich-rechtlichen Aufgaben sind nur abgabepflichtig für planungsbedingte Mehrwerte auf Grundstücken, die nicht unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen.</p> <p>² Alle Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger haften solidarisch für die zum Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs ausstehenden Mehrwertabgaben, die ihnen von der Gemeinde mit Verfügung eröffnet werden.</p> <p>³ Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement. Soweit sie keine eigenen Bestimmungen erlassen, richtet sich die Erhebung von Mehrwertabgaben bei Einzonungen nach den Bestimmungen dieses Gesetzes, wobei die Mehrwertabgabe 20 Prozent des Mehrwerts beträgt.</p>
Gegenstand	<p>Art. 142a (neu) ¹ Sofern ein Mehrwert anfällt, wird bei der neuen dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung) eine Mehrwertabgabe erhoben.</p> <p>² Die Gemeinden können darüber hinaus bei der Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung) oder bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung) eine Mehrwertabgabe erheben.</p> <p>³ Sie können bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vertraglich angemessene Geld- oder Sachleistungen vereinbaren. Erfolgt die Zuweisung durch Erlass einer kantonalen Überbauungsordnung (Art. 102), wird der betroffenen Gemeinde eine angemessene Frist für den Abschluss einer solchen Vereinbarung eingeräumt.</p> <p>⁴ Beträgt der Mehrwert weniger als 20 000 Franken, wird keine Abgabe erhoben.</p>
Bemessung der Mehrwertabgabe	<p>Art. 142b (neu) ¹ Der Mehrwert entspricht der Different zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen.</p> <p>² Der bei einer Einzonung errechnete Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert zwei Jahren zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.</p> <p>³ Die Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen mindestens 20 Prozent und höchstens 50 Prozent des Mehrwerts.</p> <p>⁴ Bei um- und Auszonungen beträgt die Mehrwertabgabe mindestens 20 Prozent und höchstens 40 Prozent des Mehrwerts.</p>
Fälligkeit	<p>Art. 142c (neu) ¹ Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) oder durch die Veräusserung realisiert wird. Als Veräusserung gelten sinngemäss die in Artikel 130 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG) genannten Vorgänge.</p>

- ² Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung des Landes wird die Abgabe anteilmässig fällig.
- ³ Die Grundbuchämter erstellen für jeden ihnen bekannten Tatbestand, der die Fälligkeit der Mehrwertabschöpfung auslöst, eine Meldung und stellen diese den Gemeinden in geeigneter Form zur Verfügung.

Verfahren

Art. 142 d (neu) ¹ Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde verfügt.

² Die Gemeinde legt spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Planung, die den Mehrwert begründet, den Entwurf der Abgabeverfügung vor.

³ Sobald die Planung rechtskräftig wird, erlässt die Gemeinde die Abgabeverfügung, die unter Vorbehalt der aufgelaufenen Teuerung in den Grundzügen dem Entwurf der Abgabeverfügung entsprechen muss.

⁴ Vorbehalten bleiben vertragliche Vereinbarungen über Geld- oder Sachleistungen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen (Art. 142a Abs. 3).

Gesetzliches Grundpfandrecht

Art. 142e (neu) Zur Sicherung der Forderungen und Verzugszinsen aus der Erhebung der Mehrwertabgabe besteht zu Gunsten der Gemeinden ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinn von Artikel 109a Buchstabe e EG ZGB.

Verteilung und Verwendung der Erträge

Art. 142f (neu) ¹ Die Erträge der Mehrwertabgabe fallen zu 90 Prozent der für die Planung verantwortlichen Gemeinde und zu 10 Prozent dem Kanton zu.

² Die Erträge sind nach Massgabe des Bundesrechtes (Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG) zu verwenden.

³ Kanton und Gemeinden schaffen entsprechende Spezialfinanzierungen.