

René Walther
FDP
Im Chelhof 13
8597 Landschlacht

Beat Rüedi
FDP
Bodanstrasse 16
8280 Kreuzlingen

EINGANG GR			
GRG Nr.			

Reto Ammann
GLP
Weinbergstrasse 30
8280 Kreuzlingen

Christina Pagnoncini
GLP
Am Bach
8573 Alterswilen

Jürgen Häberli
SVP
Müslenstrasse 4
8597 Landschlacht

Motion

„Anpassungen bei der Umsetzung der planerischen Mehrwertabgabe nach dem Planungs- und Baugesetz“

Der Regierungsrat wird **beauftragt**, die gesetzlichen Bestimmungen sowie die Prozesse der Veranlagung für die planerische Mehrwertabgabe so anzupassen, dass bei Bagatellfällen oder bei Rechtsgeschäften, die bei einer gesamthaften Betrachtung keinen Mehrwert zur Folge haben, keine Mehrwertabgabe erhoben wird.

Begründung

Gemäss dem Planungs- und Baugesetz (§§ 63 bis 70 PBG) ist bei der Neuzuweisung von Boden zu Bauzone oder von öffentlicher Zone zu übriger Bauzone eine Mehrwertabgabe zu leisten. Diese ist gedacht als Massnahme zur Förderung des haushälterischen Umgangs mit Bauland.

Die Veranlagung erfolgt durch die Steuerverwaltung und richtet sich sinngemäss nach den Vorschriften des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern.

Die Praxis hat gezeigt, dass die Verfahren und Vorschriften zur Erhebung der planerischen Mehrwertabgabe zu unsinnigen Ergebnissen führen. Es ist gang und gäbe, dass Land 1:1 abgetauscht wird, zum Beispiel zur Sicherstellung einer besseren Bebauung eines Grundstückes.

Beispiel 1:

Eine Gemeinde tauscht zur Erweiterung des Fussballplatzes 1000m² Boden der Landwirtschaftszone gegen 1000m² der Sport- und Freizeitzone. Die Gemeinde wird in diesem Fall zuerst den Vertrag auf dem Grundbuchamt unterzeichnen, dann das Zonenplanverfahren durchführen und das Geschäft anschliessend beurkunden lassen. Damit ist sichergestellt, dass am Ende Landwirtschaftsland gegen Landwirtschaftsland abgetauscht worden ist. Ein planerischer Mehrwert ist faktisch damit nicht entstanden. Da die Steuerverwaltung lediglich den ersten Vorgang auf dem Grundbuchamt für die Veranlagung heranzieht, wird trotzdem die volle Mehrwertabgabe veranlagt und sogar im Inkassoverfahren eingetrieben.

Beispiel 2:

Ein Grundstück des Kantons liegt in der Klinikzone. Das rechteckige Grundstück liegt mit der kürzeren Seite an der Erschliessungsstrasse. Es ist an zwei Seiten umgeben von Landwirtschaftszone. Zur Sicherstellung der besseren Bebaubarkeit wird ein Stück Land bzw. die Zone so umgelegt, dass die längere Kante des immer noch gleich grossen Stücks Land an der Erschliessungsstrasse liegt. Hier gilt dasselbe Vorgehen wie bei Beispiel 1. Am Ende wurde Land 1:1 flächengleich abgetauscht. Landwirtschaftsland gegen Landwirtschaftsland und Klinikzone gegen Klinikzone. Auch in diesem Fall

ist faktisch kein planerischer Mehrwert entstanden, wird aber dennoch veranlagt und verrechnet.

In den Beispielen 1 und 2 müsste eine Gesamtbetrachtung der involvierten Grundstücke Platz greifen. Diese zeigt, dass insgesamt durch die Tauschgeschäfte oder Landumlegungen kein Mehrwert entstanden ist. Es darf nicht jede Landparzelle isoliert betrachtet und rechtlich beurteilt werden.

Beispiel 3:

Bei diversen Strassenbauprojekten ist es üblich, dass zonentechnische Arrondierungen notwendig sind. Kleinere Flächen Land werden dementsprechend zwischen Privaten und dem Ersteller der Strasse abgetauscht. Dabei handelt es sich um relativ geringe Flächen. Auch in diesem Fall wird die planerische Mehrwertabgabe durch die Steuerverwaltung veranlagt.

Die kantonale Steuerverwaltung wurde bereits mehrmals auf die Problematik hingewiesen, stellt sich jedoch stur auf den Standpunkt, sie setze lediglich kantonales Recht um.

In § 68 des PBG wird dann auch die Rückerstattung geregelt. Wird ein Stück Boden ausgezont, so hat das Gemeinwesen den Mehrwert zurück zu erstatten. In den Beispielen 1 und 2 wurde dies faktisch so vollzogen. Zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung erhielt der Grundeigentümer Land einer höheren Zone, welches aber im anschließenden Zonenplanverfahren gleich wieder aus- bzw. abgezont worden ist. Die Steuerverwaltung interessiert das im Verfahren der Liegenschaftenschätzung nicht. Entsprechende Einsprachen und Eingaben wurden ohne genauere Begründung abgelehnt.

Und hier liegt genau der Haken. Das Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern ist für diese Fälle nicht konzipiert. Diese Fälle sind keine Einzelfälle (die Beispiele sind real und in einer Gemeinde innerhalb von 12 Monaten so abgelaufen). Dies verursacht unnötige Bürokratie und eine Ungleichbehandlung und Benachteiligung von Grundeigentümern, welche im Sinne der besseren Bodennutzung einem Landabtausch zustimmen – und faktisch keinen Mehrwert erhalten.

Sehr störend und befremdend ist das Verhalten der veranlagenden Steuerbehörde. Trotz mehrmaligem Hinweis stellt man sich stur. Da es sich um eine relativ neue Gesetzesregelung handelt, wird ohne genauere Hinweise veranlagt. Grundeigentümer und Gemeinden sind überfordert und verpassen Einsprachefristen. Teilweise gelangen Veranlagungen nur zufällig oder nach Ablauf der Einsprachefristen zu den zuständigen Gemeindebehörden.

Bei den Veranlagungen der Mehrwertabgabe durch die Steuerverwaltung ist zudem unklar und intransparent wie die Mehrwerte ermittelt werden. Im Speziellen bei der Umzonung von öffentlicher Zone in eine andere Spezialzone mit beschränkter Nutzung legt die Steuerverwaltung ohne Anhörung und Prüfung der Grundlagen den Mehrwert fest.

Es ist zu prüfen, ob ein Freibetrag oder eine Freigrenze zur Vermeidung von Bagatellfällen eingeführt werden sollte. Ferner ist zu prüfen ob bei einem Vorgang, der sowohl Ein- wie Auszonungen umfasst, das Geschäft als Ganzes und von einer dazu bestimmten Fachstelle bearbeitet werden soll.

Münsterlingen, 20. Mai 2020

René Walther

Beat Rüedi

Reto Ammann

Christina Pagnoncini

Jürgen Häberli

Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichner der Motion von René Walther, Beat Rüedi, Reto Ammann, Christina Pagnoncini, Jürgen Häberli
 „Anpassungen bei der Umsetzung der planerischen Mehrwertabgabe nach dem Planungs- und Baugesetz“

Name / Vorname (in Blockschrift)	Unterschrift	Name / Vorname (in Blockschrift)	Unterschrift
1		26	
2		27	
3		28	
4		29	
5		30	
6		31	
7		32	
8		33	
9		34	
10		35	
11		36	
12		37	
13		38	
14		39	
15		40	
16		41	
17		42	
18		43	
19		44	
20		45	
21		46	
22		47	
23		48	
24		49	
25		50	

Name / Vorname (in Blockschrift)	Unterschrift	Name / Vorname (in Blockschrift)	Unterschrift
51		76	
52		77	
53		78	
54		79	
55		80	
56		81	
57		82	
58		83	
59		84	
60		85	
61		86	
62		87	
63		88	
64		89	
65		90	
66		91	
67		92	
68		93	
69		94	
70		95	
71		96	
72		97	
73		98	
74		99	
75		100	