BLOG

MATTIG SUTER & PARTNER

info@mattig.ch
www.mattig.swiss

Philipp Schmidig
dipl. Steuerexperte,
Fachmann im Finanz- und Rechnungswesen
mit eidg. Fachausweis

Das neue Raumplanungs(steuer)gesetz

Kurz vor der Sommerpause hiess das eidg. Parlament die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes gut. Ohne erfolgreiches Referendum des Schweizerischen Gewerbeverbandes oder Standesreferendum des Kantons Wallis wird dieser Gegenvorschlag zur «Landschaftsschutzinitiative» wohl angenommen. Die Änderungen sehen u. a. vor, dass Baulandeinzonungen (auf 15 Jahre im Voraus gerechnet) restriktiver gehandhabt, die Mehrwertabschöpfung bei Einzonungen erhoben, die Eigentümer zur Überbauung verpflichtet und auch überdimensionierte Bauzonen zurückgezont werden sollen. Um all dies zu erreichen, muss leider auch über neue, fiskalnahe «Zwangswesten» für Grundeigentümer nachgedacht werden.

Einzonungen
Mttels Richtplan definiert jeder Kanton seine Siedlungs- und Baugebiete selbst. Dabei soll die Planung auch die Verhältnisse über die Kantons- und Landesgrenzen hinaus berücksichtigen. Ist eine neue Bauzone bestimmt, hat die kantonale und schliesslich kommunale Verwaltung nicht mehr die Möglichkeit, sondern neu die Pflicht (!), einen Teil des Mehrwerts zum Satz von 20% abzuschöpfen – sprich zu besteuern.

Zudem muss der Kanton dafür sorgen, dass neue Bauparzellen auch tatsächlich überbaut werden. Wie dies geschehen soll, darüber schweigt sich die Botschaft des Bundesrats aus. Als Negativanreize sind Massnahmen wie «Rückzonung mit Verlust der Mehrwertabgabe» oder eine Busse (getarnt als «Lenkungsabgabe») denkbar.

Rückzonungen
Jeder Kanton legt das aktuelle Raumplanungsgesetz unterschiedlich aus, um seinen spezifischen regionalen, (sozio-)kulturellen und topografischen Gegebenheiten gerecht zu werden. Damit soll nun Schluss sein: Wo der Bauzonenbedarf – gerechnet auf eine künftige Entwicklung von 15 Jahren – überdimensioniert erscheint, ist eine Rückzonung vorzunehmen. Trotz Übergangsregeln droht der Bund bei Verstoss rigoros ein Beschwerdeverfahren gegen die kantonalen Richtpläne an. Damit ist schon jetzt klar: z.B. im Kanton Wallis werden über mindestens eine Generation hinweg keine neuen Bauzonen entstehen.

Androhung, Busse und allfällige Rückzonung stellen für den betroffenen Grundeigentümer eine Beschränkung seiner Grundgüter bzw. einen realen Wertverlust dar. Fragt sich nun, wie der Grundeigentümer entschädigt werden soll, wenn keine Mehrwertabgaben aus den Einzonungen zur Verfügung stehen und welche Instanz (Bund, Kanton, Gemeinde) diese zahlt. Durch das Ausschweigen in Gesetz und Botschaft sowie aufgrund von Hinweisen in Literatur, die auf höchstrichterlicher Rechtsprechung basiert, ist schlimmstenfalls absehbar, dass der Grundeigentümer den Wertverlust selbst tragen muss. Zudem hätte er wohl während Jahren eine überhöhte Vermögenssteuer entrichtet.

Siedlungserneuerung
Wenn ein Grundstückeigentümer nun glaubt, innerhalb eines Siedlungsgebiets bleibe sein Grundstück verschont, täuscht er sich: Gemäss Teilrevision ist in den Siedlungsgebieten verdichtetes Bauen anzustreben. Ziel ist, die erwähnten Abgaben oder materiellen Enteignungen möglicherweise auch auf Baulandflächen in bestehenden Siedlungsgebieten anzuwenden. Auch hierzu schweigt sich die Botschaft aus und spielt den Ball den Kantonen und Gemeinden zu, die bei der Umsetzung (je nach Sichtweise) freie Hand haben oder schlicht im Stich gelassen werden.

Wuchernde Verwaltung
Abgesehen von den Umsetzungsproblemen in ländlichen und alpinen Gebieten und der zunehmenden Zentralisierung von Regionalanliegen nach Bundesbern wird mit dem teilrevidierten Raumplanungsgesetz der Verwaltungsbestand für die Aufsicht (und in den 26 Kantonen für die

Umsetzung) massiv erhöht. Dies prophezeit bereits die Botschaft des Bundesrats, der eine verschärfte Raumplanung nicht nur als einmalige Umsetzung der Teilrevision, sondern gar als Daueraufgabe sieht. Und wer zahlt die Zeche? Genau, die Grundeigentümer und bestenfalls alle Steuerzahler.

Fazit

Die Schweizer Bevölkerung hat sich seit 1930 rund verdoppelt und jährlich werden es ca. 80000 Personen mehr. Dass darum der Druck auf die Siedlungsgebiete zunimmt, versteht sich von selbst. Die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes zeigt einmal mehr, dass sich ein Schweizer Grundstück den zunehmenden Regulierungen und neuen Besteuerungsmodellen nicht entziehen kann.

Die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes, die angenommene Zweitwohnungsinitiative und die anstehende Erbschaftssteuerinitiative bestätigen es: Stimmvolk und Parlamentarier jagen den Mittelstand, um mit seinem Geld den unablässig wuchernden Verwaltungsmoloch (noch) füttern zu können.

Tags: Steuerberatung, Raumplanungsgesetz, Steuern, Landschaftsschutz, Einzonung, Bauzone, Rückzonung, Zweitwohnung, Erbschaftssteuer