

**Sandro Buffoni**
 Master of Law - Business Law  
dipl. Steuerexperte


Blog &gt; Steuerberatung &gt; Die Mehrwertabgabe

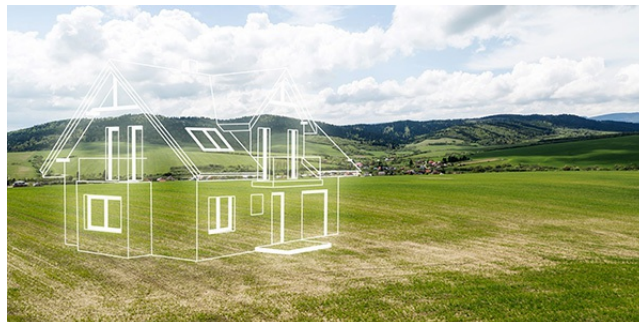
10.2020

## Die Mehrwertabgabe

**Bei Veräusserungen oder Bauprojekten sollten allfällige Mehrwertabgaben im Voraus abgeklärt werden. So wird man nicht von unerwarteten Kosten überrascht.**

2014 trat das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) in Kraft. Damit mussten die Kantone bis zum 1. Mai 2019 eine Mehrwertabgabe auf raumplanerisch bedingte Landwertsteigerungen einführen.

Für dauerhafte Neueinzonungen muss nun zwingend eine Mindestabgabe von 20% auf dem Mehrwert erhoben werden. In den meisten Kantonen wurde zudem eine Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen eingeführt. Einige Kantone erheben sogar Mehrwertabgaben bei Ausnahmegewilligungen ausserhalb von Bauzonen, befristete Nutzungen wie Baurechte sowie Abparzellierungen aus dem bäuerlichen Bodenrecht.



© iStock.com/rzoze19

### Bemessung

Der abgabepflichtige Mehrwert entspricht der Differenz des Verkehrswertes des Landes mit und ohne die Planänderung zum Zeitpunkt, in dem die Planänderung in Rechtskraft tritt. Die zuständige Behörde muss den Mehrwert in einer anfechtbaren Verfügung festsetzen. Die Höhe der Abgabe liegt in den meisten Kantonen bei 20-30%.

Die Kantone (mit Ausnahme von NE, SO und TG) sehen Freigrenzen oder Freibeträge für geringe Mehrwerte vor, die nicht abgabepflichtig sind. Zudem wird der abgabepflichtige Mehrwert um die entsprechenden Kosten gekürzt, wenn innert angemessener Frist ein landwirtschaftlicher Ersatzbau zur Selbstbewirtschaftung angeschafft wird.

### Fälligkeit

Der Zeitpunkt der Fälligkeit zur Zahlung variiert von Kanton zu Kanton. Im Kanton Schwyz wird im Zeitpunkt der baupolizeilichen Bauabnahme oder im Falle eines Verkaufs besteuert. Der Kanton Luzern hingegen besteuert bereits bei der Erteilung der Baubewilligung. Bei Schenkungen und Erbschaften wird die Erhebung der Mehrwertabgabe aufgeschoben, ausser im Kanton Aargau.

### Verhältnis zum Steuerrecht

Die Mehrwertabgabe kann bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten und bei der Gewinnsteuer als geschäftsmässig begründeter Aufwand in Abzug gebracht werden.

### Übergangsfrist

Die Mehrwertabgabe wird bei Planänderungen fällig, die nach der jeweiligen kantonalen Umsetzung in Kraft treten.

### Solidarhaftung

Gleich wie bei der Grundstückgewinnsteuer haftet der Käufer einer Liegenschaft solidarisch für noch ausstehende Mehrwertabgaben des Verkäufers.

Daher sollten im Vorfeld eines Immobilienkaufs ausstehende Mehrwertabgaben abgeklärt, deren Bezahlung durch den Verkäufer sichergestellt und vertraglich abgesichert werden.

### Doppelbesteuerung

Nach Meinung des Autors entsteht durch die Einführung der Mehrwertabgabe eine Doppelbesteuerung, da der Wertzuwachs des Bodens zusätzlich zu der Mehrwertabgabe auch noch mit der Grundstückgewinnsteuer besteuert wird. Der Abzug der Mehrwertabgabe als Anlagekosten

bei der Grundstückgewinnsteuer führt lediglich zu einer Minderung der Doppelbesteuerung. Aufgrund der Verankerung der steuerlichen Bemessung auf Gesetzesstufe wird sich die Doppelbesteuerung jedoch wohl nicht beseitigen lassen.

#### **Fazit**

Die Mehrwertabgabe kann anschliessend zu einer Raumplanänderung zu erheblichen Zusatzkosten bei der Erstellung eines Baus führen, obwohl noch kein Geldzufluss stattgefunden hat. Es gilt im Vorhinein abzuklären, ob, wann und in welchem Betrag eine Mehrwertabgabe geschuldet ist, um nicht von unerwarteten Kosten überrascht zu werden.

#### **Weiterführende Unterlagen**

Unter folgenden Links finden Sie eine von «Espace Suisse» erstellte tabellarische Übersicht bezüglich der kantonalen Umsetzungen sowie ein Dokument mit den kantonalen Bestimmungen im Wortlaut. Für die Richtigkeit dieser externen Dokumente können wir keine Gewähr leisten.

[Mehrwertabgabe: Vergleich der kantonalen Bestimmungen \(Stand 21. August 2020\), EspaceSuisse](#)

[Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand 21.08.2020, EspaceSuisse](#)

**Tags:** Steuerberatung, Mehrwertabgabe, Neueinzonung, Umzonung, Aufzonung, Bauzone, Baurecht, Grundstück, Gewinnsteuer, Doppelbesteuerung