

Einwohnergemeinde Toffen



Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten

vom 4. Juni 2018

Die Stimmberechtigten beschliessen, gestützt auf Art. 142 Abs. 4 des Baugesetzes und gestützt auf Art. 15 Abs. 2 lit. a der Gemeindeordnung vom 30. November 2015, nachfolgendes Reglement:

Rechtsgrundlagen	<p>Art. 1</p> <p>Aufgrund von Art. 5 Abs. 1 bis-sexies des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) und von Art. 142 Abs. 3 des Baugesetzes des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, Fassung vom 9. Juni 2016) regeln die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement.</p>
Grundsatz	<p>Art. 2</p> <p>Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwertes gelangen, entrichten nach Massgabe des Baugesetzes und den folgenden Bestimmungen eine Mehrwertabgabe.</p>
Planungsvorteil	<p>Art. 3</p> <p>¹ Als Planungsvorteil gilt gemäss Art. 142a BauG die Einzonung (dauerhafte Zuweisung von Land zu einer Bauzone), die Aufzonung (Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten) und die Umzonung (Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten). Weiter gilt als Planungsvorteil die Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen.</p> <p>² Beträgt der Mehrwert bei Einzonungen sowie Um- und Aufzonungen weniger als CHF 20'000.00, wird keine Mehrwertabgabe erhoben (Art. 142a Abs. 4 des BauG).</p>
Bemessung der Mehrwertabgabe	<p>Art. 4</p> <p>¹ Der Mehrwert wird gemäss Abs. 142b BauG bestimmt.</p> <p>² Die Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 35 Prozent, ab dem sechsten bis zehnten Jahr 40 Prozent und ab dem elften Jahr 45 Prozent des Mehrwerts. Bei Auf- und Umzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 30 Prozent des Mehrwerts. Der Beginn des ansteigenden Abgabesatzes ist individuell in der Abgabeverfügung auf einen späteren Zeitpunkt festzusetzen, soweit eine Überbauung rechtlich nicht möglich ist, insbesondere wegen fehlender Erschliessung oder weil das Grundstück in einer Zone mit Planungspflicht liegt und eine Überbauungsordnung noch fehlt. Bei Verzicht auf eine Überbauungsordnung in den Formen nach Art. 93 Abs. 1 BauG läuft die Frist ab dem Datum des Verzichts.</p> <p>³ Der Mehrwertabgabebetrag ist nach dem Stand der Baupreise für das Baugewerbe total des Bundesamtes für Statistik zu indexieren. Als Mehrwertabgabe können anstelle von Barleistungen gleichwertige Sachleistungen verfügt werden, sofern die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer damit einverstanden ist.</p>

Fälligkeiten	<p>Art. 5</p> <p>¹ Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) oder durch Veräusserung realisiert wird. Als Veräusserung gelten sinngemäss die in Art. 130 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG) genannten Vorgänge (Art. 142c BauG).</p> <p>² Die Mehrwertabgaben sind innert 30 Tagen seit Fälligkeit zu bezahlen. Ab 31. Tag nach Fälligkeit wird bis zum Zahlungstermin (Eingang bei Gemeinde) ein Verzugszins in der Höhe des für bernische Steuern geltenden Verzugszinses erhoben.</p>
Verfahren	<p>Art. 6</p> <p>¹ Die Mehrwertabgabe wird vom Gemeinderat verfügt. Für das Verfahren gelten die Vorschriften von Art. 142d BauG.</p> <p>² Bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen kann der Gemeinderat gemäss Art. 142a Abs. 3 BauG Geld- und Sachleistungen mit den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag vereinbaren. Die Leistungen können nach dem Stand der Baupreise für das Baugewerbe total des Bundesamtes für Statistik indexiert werden. Der Vertrag ist vor der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme zu unterzeichnen. Für die Gemeinde ist der Gemeinderat zuständig.</p> <p>³ Das weitere Verfahren richtet sich in beiden Fällen nach den Vorschriften der Verwaltungsrechtspflegegesetzgebung.</p>
Sicherung	<p>Art. 7</p> <p>Zur Sicherung der Forderungen und Verzugszinsen besteht gemäss Art. 142e BauG ein gesetzliches Grundpfandrecht. Die Gemeinde sorgt innert sechs Monaten seit Rechtskraft der Verfügung für einen Eintrag im Grundbuch.</p>
Verteilung und Verwendung der Mehrwertabgabe	<p>Art. 8</p> <p>Gemäss Art. 142f BauG fallen die Erträge der Mehrwertabgabe zu 90 Prozent der Gemeinde und zu 10 Prozent dem Kanton zu. Der Anteil der Gemeinde darf für sämtliche in Art. 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes vorgesehenen Zwecke verwendet werden.</p>
Spezialfinanzierung	<p>Art. 9</p> <p>¹ Die Gemeinde führt eine Spezialfinanzierung im Sinne von Art. 86 ff der Gemeindeverordnung.</p> <p>² Die Spezialfinanzierung wird geäufnet durch sämtliche Erträge aus der Mehrwertabgabe, die der Gemeinde zufallen.</p> <p>³ Über die Entnahme aus der Spezialfinanzierung entscheidet unabhängig von der Höhe der Gemeinderat.</p> <p>⁴ Verpflichtungen der Gemeinde Toffen gegenüber der Spezialfinanzierung werden nicht verzinst.</p> <p>⁵ Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein.</p>

Grundstück- gewinnsteuer	Art. 10 Die bezahlte Mehrwertabgabe wird gemäss Art.142 Abs. 2 lit. e Steuergesetz als abziehbare Aufwendung anerkannt.
Inkrafttreten	Art. 11 Die Inkraftsetzung des Reglements über den Ausgleich von Planungsmehrwerten erfolgt auf den 1. Juli 2018.

So beraten und angenommen durch die Gemeindeversammlung am 4. Juni 2018.

EINWOHNERGEMEINDE TOFFEN

Die Präsidentin	Die Gemeindeschreiberin
<i>sig. Ruth Rohr</i>	<i>sig. Christine Pulfer Brand</i>
Ruth Rohr	Christine Pulfer Brand

Auflagezeugnis

Die Gemeindeschreiberin hat das Reglement vom 4. Mai bis 4. Juni 2018 (dreissig Tage vor der beschlussfassenden Versammlung) in der Gemeindeschreiberei öffentlich aufgelegt. Sie gab die Auflage im „der Anzeiger Gürbetal Längenberg Schwarzenburgerland“ vom 3. Mai 2018 bekannt.

5. Juni 2018	Die Gemeindeschreiberin
	<i>sig. Christine Pulfer Brand</i>
	Christine Pulfer Brand

Publikationen

Der Beschluss der Gemeindeversammlung wurde am 21. Juni 2018 im „der Anzeiger Gürbetal Längenberg Schwarzenburgerland“ publiziert. Es wurde beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland keine Beschwerde eingereicht. Am 3. August 2018 wurde im „der Anzeiger Gürbetal Längenberg Schwarzenburgerland“ das In-Kraft-Treten des Reglements publiziert.

6. August 2018	Die Gemeindeschreiberin
	<i>sig. Christine Pulfer Brand</i>
	Christine Pulfer Brand