

Regierungsrat Nidwalden
Staatskanzlei
Dorfplatz 2, Postfach 1246
6370 Stans

Eigenthal, 10. August 2016

Stellungnahme zum Entwurf des Einführungsgesetzes betreffend Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabegesetz, MWAG)

Sehr geehrter Herr Landammann
Sehr geehrte Damen und Herren Regierungsräte

Vorab bedanken wir uns für die Einladung zur Vernehmlassung des Einführungsgesetzes betreffend Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabegesetz, MWAG)

Der Vorstand des Bauernverbandes Nidwalden bemerkt dazu folgendes:

Art. 1 Gegenstand

Dieses Gesetz regelt die Mehrwertabgabe gemäss der Raumplanungsgesetzgebung².

Kein Kommentar

Art. 2 Mehrwertabgabe

1. Pflicht, Befreiung

¹ Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten, wenn ihr Boden durch eine Neueinzonung einen Planungsvorteil erlangt.

² Von der Abgabepflicht befreit sind:

1. der Kanton und die Gemeinden, wenn die Zone, in die der betroffene Boden eingezont wird, unmittelbar öffentlichen oder gemeinnützigen Zwecken oder Kultuszwecken dient;
2. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer für Bodenflächen bis 50 m².

Kein Kommentar

Art. 3 2. Höhe

¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt 20 Prozent des Mehrwerts.

² Der Mehrwert entspricht der Differenz des Verkehrswerts des Bodens unmittelbar vor und jenem nach der rechtskräftigen Neueinzonung.

³ Der bei einer Neueinzonung errechnete Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der binnen zweier Jahre zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

Der Bauernverband befürwortet den Mindestabgabesatz von 20%, obwohl der Regierungsrat auch über diesen Satz hinaus gehen könnte.

In der Schweiz finden alle 4 Jahre Reformen der Agrarpolitik statt. Die Agrarpolitik beeinflusst die Landwirtschaftsbetriebe und deren Investitionen in die Infrastruktur massgeblich. Aus diesem Gesichtspunkt heraus würden wir es begrüessen, wenn der Zeitraum im Absatz 3 von 2 auf 4 Jahre erhöht wird.

Art. 4 3. Festsetzung

¹ Die Baudirektion hat die Mehrwertabgabe festzusetzen und diese im Grundbuch anmerken zu lassen.

² Sie stützt sich dabei auf die Schätzung der Verkehrswerte durch das kantonale Steueramt.

³ Beschwerden gegen die Festsetzungsverfügung haben keine aufschiebende Wirkung.

Kein Kommentar

Art. 5 4. Fälligkeit

¹ Die Mehrwertabgabe wird fällig:

1. mit der Abnahme der Bauten und Anlagen vor dem Bezug beziehungsweise vor der Inbetriebnahme gemäss der Planungs- und Baugesetzgebung³; oder

2. mit der Veräusserung des Grundstücks; dieser sind die Vorgänge gemäss Art. 136 Abs. 2 des Steuergesetzes (StG)⁴ gleichgestellt.

² Sie wird gesamthaft fällig, wenn von einem Grundstück nach erfolgter Neueinzonung nur ein Teil überbaut oder veräussert wird; bei einer in einem Sondernutzungsplan vorgesehenen Etappierung wird die Mehrwertabgabe anteilmässig fällig.

Kein Kommentar

Art. 6 5. Meldepflicht, Bezug

¹ Das Grundbuchamt hat der Baudirektion binnen 10 Tagen schriftlich zu melden, wenn ein Grundstück veräussert worden ist, auf dem eine Mehrwertabgabe angemerkt ist.

² Die Baubewilligungsbehörde hat der Baudirektion binnen 10 Tagen schriftlich zu melden, wenn bei einem Grundstück, auf dem eine Mehrwertabgabe angemerkt ist, eine Abnahme der Bauten und Anlagen vor dem Bezug beziehungsweise vor der Inbetriebnahme gemäss der Planungs- und Baugesetzgebung³ erfolgt ist.

³ Die Baudirektion verfügt den Bezug der fälligen Mehrwertabgabe.

Kein Kommentar

Art. 7 6. Sicherstellung

Der Kanton hat für die Mehrwertabgabe ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Grundpfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch im Sinne von Art. 117 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB)⁵.

Kein Kommentar

Art. 8 Aufwandabgeltung

Zur Deckung des Aufwandes für Verfügung und Bezug der Mehrwertabgabe steht dem Kanton eine Pauschale von Fr. 1'000.– je eingezontes Grundstück zu, die von der eingezogenen Mehrwertabgabe in Abzug gebracht wird.

Kein Kommentar

Art. 9 Verwendung

1. Fonds

₁ Der Kanton weist die Erträge aus der Mehrwertabgabe zweckgebunden einem Fonds zu.

₂ Entnahmen aus dem Fonds sind für Entschädigungen der Gemeinden bei Auszonungen zu verwenden.

₃ Sind im Fonds mehr Mittel vorhanden als für Entschädigungen bei Auszonungen längerfristig notwendig sind, hat der Regierungsrat die Verwendung für weitere Massnahmen gemäss Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG² in einer Verordnung zu regeln.

Nach unserem Verständnis, können die Fondsmittel für sehr viele raumplanerische Massnahmen verwendet werden.

Wir fordern daher, dass der Regierungsrat einen sinnvollen Verteilmechanismus ausarbeitet.

Art. 10 2. Ansprüche der Gemeinden

₁ Die Gemeinden können beim Kanton beantragen, von ihnen geleistete Entschädigungen für Auszonungen abzugelten.

₂ Eine Abgeltung erfolgt, sobald im Fonds genügend Mittel vorhanden sind; ist dies nicht der Fall, erfolgt die Abgeltung ohne Verzinsung zum Zeitpunkt, in dem der Fonds genügend Mittel aufweist.

₃ Die Finanzdirektion richtet an die Gemeinden Abgeltungen aus dem Fonds aus, wenn:

1. die Höhe der Entschädigung in einer rechtskräftigen Verfügung im Enteignungsverfahren festgesetzt worden ist; oder

2. Gemeinde und Grundeigentümerin beziehungsweise Grundeigentümer eine Einigung erzielt haben, die:

a) auf einer materiellen Enteignung basiert;

b) eine angemessene Entschädigung aufweist; und

c) vom Regierungsrat genehmigt worden ist.

Kein Kommentar

Art. 11 Änderung des Steuergesetzes

Das Gesetz vom 22. März 2000 über die Steuern des Kantons und der Gemeinden (Steuergesetz, StG)⁴ wird wie folgt geändert:

Art. 148 Abs. 1 Ziff. 4a 4. Aufwendungen

₁ Als Aufwendungen sind anrechenbar:

1. Aufwendungen für Bauten, Umbauten, Meliorationen und andere dauernde Verbesserungen des Grundstückes, nach Abzug allfälliger Versicherungsleistungen und Beiträge von Bund, Kanton oder Gemeinde;

2. Grundeigentümerbeiträge, wie Strassen-, Trottoir-, Dolen-, Werkleitungs- oder Perimeterbeiträge;

3. übliche Mäklerprovisionen und Insertionskosten für Erwerb und Veräusserung;

4. mit der Veräusserung und dem Erwerb verbundene Abgaben;

4a. die entrichtete Mehrwertabgabe gemäss Art. 5 des Raumplanungsgesetz

(RPG)²;

5. Baukreditzinsen bei Grundstücken.

2 Natürliche und juristische Personen, welche mit Grundstücken gewerbmässig handeln, können weitere mit dem Grundstück zusammenhängende Aufwendungen geltend machen, soweit sie auf deren Berücksichtigung bei der Einkommens- oder Gewinnsteuer ausdrücklich verzichtet haben.

3 Anrechenbar sind die in der massgebenden Besitzesdauer gemachten Aufwendungen.

4 Insbesondere folgende Aufwendungen sind nicht abziehbar:

1. der Wert der eigenen Arbeit, der nicht als Einkommen oder Ertrag (Gewinn) während einer ganzen Steuerperiode in der Schweiz versteuert worden ist oder wird;

2. Aufwendungen, die bei der Einkommens- oder Gewinnsteuer als Abzüge oder Aufwand steuermindernd berücksichtigt worden sind.

Kein Kommentar

Art. 12 Übergangsbestimmung

Planungsvorteile sind auszugleichen, wenn der Beschluss der Gemeindeversammlung über Einzonungen nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgt ist.

Kein Kommentar

Art. 13 Vollzug

Der Regierungsrat erlässt die zum Vollzug dieses Gesetzes erforderlichen Bestimmungen in einer Verordnung.

Kein Kommentar

Art. 14 Inkrafttreten

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Der Regierungsrat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens fest.

Kein Kommentar

Beantwortung des Fragebogens:

1. Mehrwertabgabe auch für Um- und Aufzonungen

Das Raumplanungsgesetz des Bundes gibt den Kantonen die Möglichkeit, einen Mehrwert nicht nur bei Einzonungen, sondern auch bei Um- und Aufzonungen abzuschöpfen. Der Entwurf sieht keine Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen vor, denn gemäss Berechnung reichen die Mittel aus Neueinzonungen voraussichtlich aus, um die Entschädigungen für Auszonungen zu finanzieren.

Wie stehen Sie zur Abschöpfung des Mehrwerts auch bei Um- und Aufzonungen?

Bemerkungen:

Der Bauernverband Nidwalden unterstützt die Bestrebung, die innere Verdichtung nicht mit finanziellen Hindernissen zu erschweren. Die innere Verdichtung ist in unseren Augen ein wichtiges Instrument, um dem Kulturlandverlust entgegen zu wirken.

2. Indexierung der Mehrwertabgabe

Zwischen dem Zeitpunkt der Festsetzung der Mehrwertabgabe (Einzonung) und der Fälligkeit der Abgabe (Überbauung oder Veräusserung) kann eine erhebliche zeitliche Differenz bestehen (maximal 10 Jahre, da danach eine Auszonung erfolgt). Vorgesehen ist, dass die dazwischen eingetretene Teuerung – wie bei einer Hypothek (die allerdings zu verzinsen ist) – dem Abgabepflichtigen zu Gute kommt, er also von der Geldentwertung profitiert. Denkbar wäre, die Höhe der Mehrwertabgabe einer Indexierung zu unterstellen, so dass die Mehrwertabgabe real gleich hoch bleibt.

Befürworten Sie die zinslose Übergangsphase zwischen Festsetzung der Mehrwertabgabe und Fälligkeit der Mehrwertabgabe?

JA

NEIN

keine Stellungnahme / nicht betroffen

Bemerkungen:

Der Bauernverband dankt dem Regierungsrat für die Berücksichtigung seiner Vorschläge.

Freundliche Grüsse

Bauernverband Nidwalden

Hansueli Keiser

Präsident

Mitteilung an:

- Kanton Nidwalden, Staatskanzlei, Dorfplatz 2, 6371 Stans (per Post oder Email)